



Ill.mo Arch.  
**ANDREA CEUDECH**  
Dirigente del Servizio  
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa  
del Comune di Napoli

Trasmessa a mezzo pec: urbanistica@pec.comune.napoli.it

e p.c. Ch.mo Prof.  
**GAETANO MANFREDI**  
Sindaco del Comune di Napoli

Trasmessa a mezzo mail: sindaco@comune.napoli.it

Ch.ma Prof.ssa  
**LAURA LIETO**  
Vicesindaco e Assessore all'Urbanistica  
del Comune di Napoli

Trasmessa a mezzo pec: vicesindaco@pec.comune.napoli.it

**Oggetto:** Istanza di 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".  
Istanza di adozione atto di indirizzo/chiarimento.

La scrivente società Fintecna S.p.A., con sede in Roma in via Alessandria 220, in qualità di società liquidatrice della società CDP Immobiliare s.r.l. in liquidazione,

#### ESPONE

1. CDP Immobiliare s.r.l. ha presentato al Comune di Napoli il Piano Urbanistico Attuativo con valore di Piano di recupero delle aree della ex Manifattura Tabacchi in via Galileo Ferraris.  
Il Piano è stato approvato con delibera di G.C. del Comune di Napoli n. 714 del 26.5.2011 e la relativa convenzione urbanistica rep. n. 86361 è stata sottoscritta il 11.12.2019.
2. Con nota prot. 10262 in data 29.6.2023 la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli, ha comunicato alla CDP Immobiliare in liquidazione l'avvio del procedimento finalizzato alla dichiarazione dell'interesse storico-artistico particolarmente importante, di cui all'art. 13, d.lgs. 22.1.2004, n. 42, del complesso immobiliare ex Manifattura Tabacchi, assegnando alla società termine per la presentazione di eventuali osservazioni.

Fintecna SpA  
Via Alessandria, 220 - 00198 Roma  
T +39 06 7761 0001  
fintecna@fintecna.it  
fintecna02@pec.fintecna.it

Società soggetta  
all'attività di direzione  
e coordinamento di  
Cassa Depositi e Prestiti SpA  
Socio Unico

Capitale Sociale  
€ 240.079.530,00 i.v.  
Iscritta presso CCIAA  
di Roma al  
n. REA 773682

Codice Fiscale e iscrizione  
al Registro delle Imprese  
di Roma 05990230012  
Partita IVA  
04507161000

La CDP Immobiliare in liquidazione con nota del 27.7.2023 e l'Università Parthenope con nota dell'1.8.2023 hanno comunicato di non avere osservazioni in ordine all'adozione della dichiarazione d'interesse particolarmente importante del Complesso ex Manifattura Tabacchi.

Con decreto n. 352 dell'11.9.2023, notificato alla CDP Immobiliare il 20 settembre 2023 (che si allega *sub* 1), la Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Campania ha dichiarato, ai sensi dell'art. 10, comma 3 lettere a) e d) del Codice dei Beni Culturali, l'interesse storico e artistico particolarmente importante della "Ex Manifattura Tabacchi".

**3.** L'adozione, da parte della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Campania, della dichiarazione di interesse particolarmente importante dell'ex complesso manifatturiero rende del tutto inattuabile la Convenzione relativa al Piano di Recupero di Iniziativa privata "complesso ex Manifattura Tabacchi", sottoscritta tra il Comune di Napoli e la CDP Immobiliare l'11.12.2019.

Ed infatti il Piano di Recupero oggetto della predetta Convenzione urbanistica prevede la demolizione di una parte significativa dei volumi dell'ex complesso manifatturiero e la ricostruzione di nuovi edifici, con redistribuzione delle volumetrie demolite, nonché la realizzazione, sull'area di sedime degli edifici demoliti, di parte delle opere di urbanizzazione: attività queste evidentemente non consentite dall'apposizione del vincolo di cui all'art. 13, d.lgs. 42/2004.

**3.1.** L'adozione del provvedimento dichiarativo dell'interesse particolarmente importante del Complesso Manifattura Tabacchi si configura come circostanza sopravvenuta, idonea a comportare un "*mutamento della situazione di fatto*", non prevedibile al momento dell'adozione del provvedimento di approvazione del Piano di recupero delle aree della ex Manifattura Tabacchi in via Galileo Ferraris.

Ricorrono, quindi, i presupposti per l'adozione da parte della Giunta di un provvedimento di revoca, ex art. 21-*quinquies* l. 7.8.1990 n. 241, della delibera di G.C. del n. 714 del 26.5.2011 di approvazione del Piano, con conseguente dichiarazione di inefficacia della Convenzione urbanistica rep. n. 86361 (stipulata in esecuzione della delibera di Giunta) ed estinzione delle obbligazioni reciprocamente assunte tra le parti a mezzo della predetta Convenzione.

La scrivente

#### ESPONE INOLTRE:

**4.** Con bando prot. GA/2023/209 del 30.6.2023, l'Università degli Studi di Napoli Federico II ha reso pubblico "*l'Avviso esplorativo finalizzato all'acquisizione di uno o più immobili da destinare a sede dei Centri Nazionali Agritech e RNA*" (l'"Avviso Esplorativo").

La scrivente società intende partecipare all'Avviso Esplorativo dell'Università Federico II, dichiarando il proprio interesse alla vendita di due immobili da realizzare mediante il recupero di due fabbricati dell'originario complesso manifatturiero e da destinare al costituendo "Polo dell'AgriTech".

Con particolare riferimento a uno dei suddetti immobili, l'edificio 5, al fine di soddisfare il quadro esigenziale indicato nell'Avviso Esplorativo specificatamente per il centro sulle agrotecnologie, la scrivente intende realizzare un intervento edilizio che comprenda il recupero di una porzione dei volumi oggetto di demolizione nell'anno 2010 in quanto interessato da problemi di statica.

La data di scadenza per la presentazione delle manifestazioni di interesse, originariamente fissata per il 15.9.2023, è stata prorogata dall'Ateneo al 15.11.2023 e, pertanto, la scrivente società ha interesse a conoscere, in tempo utile per l'eventuale partecipazione alla manifestazione di interesse, la fattibilità dell'intervento descritto.

Sul punto, il contesto normativo nel quale si potrà valutare la presente istanza può essere così sinteticamente riassunto.

**5.** A valle dell'eventuale adozione della delibera di revoca del Piano Urbanistico Attuativo - che la scrivente società espressamente richiede con la presente istanza - l'area precedentemente oggetto del PUA resterà disciplinata dal vigente strumento urbanistico comunale e segnatamente dalla Variante al Piano Regolatore Generale e dalle relative Norme di Attuazione per l'Ambito 12 – Gianturco.

L'art. 137, comma 7, delle Norme di Attuazione prevede che *“la Variante, nelle aree di proprietà dell'Ente Tabacchi, si attua con intervento diretto, nel rispetto delle modalità consentite nelle sottozone Da e Db, subordinato ad un progetto unitario, da coordinare con il progetto finalizzato alla formazione, nella adiacente sottozona Fc, del viale urbano”*.

La norma citata non richiede che eventuali interventi che interessino l'area della Manifattura Tabacchi siano preceduti dall'adozione di un Piano Attuativo, ben potendosi procedere mediante singoli interventi diretti, con l'unica prescrizione di coordinare il singolo intervento con un “progetto unitario” compatibile con la realizzazione del viale urbano nella sottostante zona Fc.

Conseguentemente, non essendo richiesta dallo strumento urbanistico la presentazione di un Piano esecutivo, la scrivente società ritiene – ma sul punto chiede che la Giunta voglia formulare un proprio atto di indirizzo/chiarimento – che il Comune potrà autorizzare il singolo intervento, sommariamente descritto *supra*, qualora lo stesso venga corredato di un progetto preliminare, nella forma di una tavola di massima, che consenta agli uffici comunali di verificare il rispetto dei limiti delle volumetrie complessive e il corretto bilanciamento delle destinazioni d'uso.

**5.1.** Con specifico riferimento all'immobile da realizzare ai fini della partecipazione alla manifestazione d'interesse dell'Università Federico II, lo stesso andrebbe – nelle intenzioni della scrivente società – realizzato, come già detto, sull'area di sedime ove insiste parte del complesso manifatturiero e segnatamente ove si ergono i padiglioni gemelli monopiano, demoliti (in parte) alcuni anni orsono per pericoli statici.

L'intervento dovrebbe, quindi, avvenire mediante recupero delle cubature preesistenti (e solo in parte demolite), la cui preesistenza e legittimità risultano dagli atti di approvazione del P.u.a., nonché dalla relativa istruttoria.

L'intervento di recupero/ricostruzione da realizzare rientrerebbe tra gli interventi di restauro e risanamento conservativo e le modalità di esecuzione saranno condivise con la Soprintendenza in ragione dell'avvenuta apposizione del vincolo.

Con la precisazione che, a seguito della novella di cui al d.l. 16.7.2020 n. 76, non *«assume rilievo la circostanza che l'immobile oggetto dell'intervento edilizio si presenti come un "rudere", poiché con la riforma della norma citata il legislatore ha espressamente equiparato all'intervento di contestuale demolizione e ricostruzione proprio quello di "ripristino di edifici crollati o demoliti", accomunati dalla medesima finalità di contenimento del consumo di suolo»* (Tar Campania, Sez. 2<sup>a</sup>, 10.1.2022 n. 171).

E pertanto non può ritenersi che la mancata contestualità tra la demolizione di parte degli edifici e il relativo intervento di recupero sia ostativa alla realizzazione dell'intervento stesso.

**6.** In queste condizioni la scrivente società, avendo interesse a presentare la propria manifestazione d'interesse all'Avviso Esplorativo della Federico II, ma dovendo al contempo assicurarsi che sarà in grado, qualora aggiudicataria, di tener fede agli impegni assunti con l'Ateneo, chiede che il Comune voglia, previa revoca del Piano Urbanistico Attuativo relativo all'ex Manifattura Tabacchi, fornire un indirizzo/chiarimento in ordine alla possibilità di autorizzare la futura ricostruzione dell'immobile da alienare in favore di Agritech, con permesso di costruire, così come peraltro già fatto con la disposizione dirigenziale n. 653 del 18.12.2008, con riferimento alla realizzazione dell'edificio poi ceduto all'Università Parthenope quale studentato.

Più chiaramente

#### CHIEDE

che la Giunta voglia chiarire se:

- a) ai sensi dell'art. 137, comma 7, Norme di Attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale sia possibile autorizzare la realizzazione nell'area dell'ex Manifattura Tabacchi di un singolo intervento che sia corredato di un progetto preliminare non vincolante, nella forma di una tavola di massima, che consenta agli uffici comunali di verificare il rispetto dei limiti delle volumetrie complessive e il corretto bilanciamento delle destinazioni d'uso;
- b) lo strumento urbanistico vigente consenta di realizzare, lì dove insisteva parte del complesso manifatturiero poi demolito, un intervento di recupero dei volumi preesistenti, le cui caratteristiche e modalità di realizzazione saranno condivise con l'autorità preposta alla tutela del vincolo;
- c) il recupero dell'originario complesso manifatturiero, finalizzato alla realizzazione del "Polo dell'AgriTech", sia ritenuto dall'Amministrazione intervento di interesse pubblico.

Tale chiarimento, se dovesse confermare la correttezza della tesi esposta dalla scrivente nella presente istanza e cioè se dovesse confermare la fattibilità e la (pur se astratta) assentibilità dell'intervento di



recupero delle volumetrie, consentirebbe alla società di partecipare alla manifestazione di interesse dell'Università Federico II.

Al contempo, l'istante

**CHIEDE INOLTRE**

che la Giunta voglia espressamente deliberare la revoca della delibera di Giunta Comunale in oggetto e, per l'effetto, la revoca del P.U.A. relativo al complesso ex Manifattura Tabacchi, dichiarando, altresì, l'inefficacia della relativa convenzione.

In attesa di riscontro, si inviano molti cordiali saluti.

Fintecna S.p.A.  
in qualità di liquidatore di  
CDP Immobiliare S.r.l. in liquidazione  
L'Amministratore Delegato  
(Antonino Turicchi)

All.: c.s.

Da "fintecna02@pec.fintecna.it" <fintecna02@pec.fintecna.it>

A "urbanistica@pec.comune.napoli.it" <urbanistica@pec.comune.napoli.it>

Cc "vicesindaco@pec.comune.napoli.it" <vicesindaco@pec.comune.napoli.it>, "sindaco@comune.napoli.it" <sindaco@comune.napoli.it>

Data venerdì 13 ottobre 2023 - 15:34

---

**TRASMISSIONE LETTERA FINTECNA PROT. 6145/23 DEL 13/10/2023**

---

**Allegato(i)**

Allegato decreto n. 352 del 11.9.23.pdf (1453 KB)

199710.pdf (550 KB)

199710.pdf (497 KB)

Segnatura.xml (2 KB)