



## Area Urbanistica

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

PG/2023/552332 del

04/07/2023

All'ing. Nicola Salzano de Luna  
*servizintegrisrl@pec.it*

p.c.

Al Vicesindaco

**Oggetto:** Istanza di Rettifica della Classificazione Tipologica ai sensi dell'art. 63 comma 4 delle *Norme Tecniche di Attuazione* della Variante Generale al Prg. Relativa al complesso Immobiliare produttivo e commerciale ubicato nell'isolato urbano compreso tra via Piazzolla al Trivio, via Pasquale Turiello, via Ferdinando Manlio e Cupa Lautrec, di proprietà della Sud Lavori S.r.l. Relazione Istruttoria

### Premessa

Con nota PG/2023/287824 del 4 aprile 2013 l'ing. Giuseppe D'Angelo, in qualità di Amministratore Unico della società Sud Lavori S.r.l., proprietaria del compendio immobiliare in oggetto, identificato al NCEU di Napoli alla Sez. VIC, Foglio 3, P.IIa 236, sub 6, 8, 9 e 13, chiede di attivare la rettifica della classificazione tipologica ai sensi dell'art. 63, comma 4, delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli - DPGRC n° 323 del 11.06.2004 – relativamente al complesso immobiliare di proprietà della Sud Lavori S.r.l., incaricando a tale scopo l'ing. Nicola Salzano de Luna, autore della perizia giurata redatta "allo scopo di descrivere e documentare le motivazioni a base dell'istanza di rettifica della eterogenea classificazione tipologica del complesso immobiliare di proprietà della società SUD LAVORI S.r.l." presente nella tav.7-Classificazione Tipologica, foglio 8III.

### Descrizione dell'immobile

Dalla lettura della Perizia Giurata si rileva che il complesso è costituito da un insediamento industriale di vecchio impianto ricadente nell'isolato compreso a sud da via Piazzolla al Trivio, a nord da via Ferdinando Manlio, ad ovest da via Pasquale Turiello ed a est da Cupa Lautrec (NCT, Foglio 82, particella 88). Il compendio ha subito nel tempo diverse trasformazioni che hanno interessato l'intero lotto, lasciando libera una piccola corte interna scoperta e andando a configurare, nonostante la datazione eterogenea, un unico isolato "con caratteri esterni omogenei tipici dell'edificato industriale di fine Ottocento - inizio Novecento dell'area nord-occidentale cittadina, con fronti puliti, caratterizzati da ampi portoni in corrispondenza degli accessi principali alle unità e finestre regolari allineate ed alte rispetto alle quote interne degli spazi produttivi".

L'immobile attualmente si sviluppa su tre livelli: un seminterrato ed un piano terra, con sviluppo quasi per intero dell'estensione del lotto/isolato ed un primo piano che si eleva soltanto nella parte prospettante su via Piazzolla al Trivio.

"Il costruito fuori terra è composto, partendo da settentrione, da un primo edificio su via Ferdinando Manlio a doppia maglia strutturale, ad unico livello fuori terra, ma con altezze diverse, che prosegue ad ovest su via P. Turiello con un corpo a maglia semplice. Girando poi con impianto similare su via Piazzolla al Trivio, dapprima con un androne coperto a doppia altezza di accesso al compendio, seguito da un corpo a due livelli fuori terra in muratura di tufo, posto in aderenza ad una stecca in c.a. a doppia maglia strutturale, anch'essa su due

livelli fuori terra".

La piccola corte interna scoperta si trova a quota ribassata rispetto al livello stradale circostante e alla stessa quota del piano seminterrato. Si accede al piccolo cortile mediante una rampa dall'androne coperto con accesso da via Piazzolla al Trivio.

Il compendio risulta composto da quattro unità immobiliari (Allegati 1 e 2 della Perizia):

- Piano seminterrato: NCEU Sez VIC fg 3, p.IIa 236 – sub 6 PS1 cat. D/1 – via Piazzolla al Trivio 44 A (accesso carrabile da via Piazzolla al Trivio);
- Piano terra: NCEU Sez. VIC fg. 3 P.IIa 236 – sub. 8 – P.T.- cat. C/1, via F. Manlio n. 8/A;
- Piano terra: NCEU – Sez. VIC – Fg. 3 P.IIa 236 – sub 9 – PT – cat. C/1 – via P. Turiello;
- Piano terra/piano primo – Sez. VIC – Fg. 3 – P.IIa 236 – sub 13 - P T/1 – cat. D/1 – Via F. Manlio 8/B.

### **Evoluzione storica e trasformazioni edilizie**

L'attestazione della non corrispondenza del lotto in oggetto con la classificazione vigente viene documentata attraverso l'analisi fotografica e documentale dello sviluppo storico del complesso, nel suo articolato processo di ampliamento e trasformazione.

Come si rileva dalla perizia giurata, il complesso immobiliare, a destinazione industriale, risulta essere di vecchia edificazione, come testimoniato dalla foto aerea del **volo IGM del 1929**, nel quale è visibile l'isolato già interessato dalla presenza di due capannoni industriali, di cui uno a doppia maglia strutturale, ma con altezze diverse, su via F. Manlio e l'altro ad una maglia strutturale su via P. Turiello in adiacenza ad una palazzina su due piani su via Piazzolla al Trivio e ad altri manufatti disomogenei, con cortile centrale di forma trapezoidale e presenza all'interno della corte di tettoie e manufatti provvisori, come descritto negli **atti di compravendita del 1941 e 1948** (Allegati 3 e 4 della Perizia).

Nel 1954 la società I.N.A.V., allora proprietaria degli immobili, ottiene licenza edilizia per la realizzazione di un complesso industriale più moderno ed omogeneo su tre livelli (seminterrato, terra e primo) mediante demolizione e sostituzione dei manufatti eterogenei esistenti sulla porzione orientale del lotto fino alla Cupa Lautrec, in adiacenza e prosecuzione dei capannoni esistenti e della palazzina uffici su via Piazzolla al Trivio (**Licenza n. 133 del 12.03.1954**, Allegato 6 della Perizia). Il progetto prevede la sostituzione dell'insieme disorganico dei diversi corpi di fabbrica sul lato est di via Piazzolla al Trivio con un corpo di fabbrica in cemento armato a doppia maglia strutturale, posto in aderenza al corpo uffici in muratura su tre livelli, in modo da determinare un unico organismo edilizio per l'intero isolato con una corte interna trapezoidale (Allegato 6).

In tale fase avviene la trasformazione del complesso a destinazione industriale, la cui consistenza è confermata dalla **planimetria catastale del 1964** (Perizia Giurata, p. 12).

Dai grafici della licenza edilizia si evince anche la consistenza dei capannoni preesistenti, comprovando la doppia maglia muraria dell'immobile su via F. Manlio.

A seguito di successivi lavori di ampliamento lo spazio trapezoidale del cortile viene occupato quasi completamente, fino a lasciare scoperta solo una piccola parte della corte in corrispondenza dell'androne di ingresso su via Piazzolla al Trivio.

Tra il 1978 ed il 1983, la Sud Lavori S.r.l., attuale proprietaria del compendio (atto di compravendita del 10 novembre 1978 - Allegato 5), esegue lavori di ristrutturazione e il frazionamento del compendio nelle quattro unità immobiliari attuali con ingressi indipendenti, mutando la destinazione d'uso di due di esse da industriale a commerciale.

Per tali opere e per gli ampliamenti eseguiti tra il 1964 e il 1978 la Sud Lavori S.r.l. ha ottenuto provvedimento di condono edilizio con **Disposizione dirigenziale n. 0316 del 28/06/2021** (Allegato n. 7 alla Perizia).

### **Disciplina urbanistica vigente e classificazione tipologica**

Il compendio immobiliare in oggetto, appartenente alla particella 88 del foglio 82 del Catasto Terreni:

- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella *zona A - insediamenti di interesse storico*, disciplinata dall'art.26 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- è classificato, come risulta dalla tavola dei vincoli geomorfologici, area stabile;
- rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del

04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

Per quanto concerne la classificazione tipologica, dall'analisi della tavola 7 - Classificazione Tipologica - Foglio 8 III, si rileva che il compendio, così come individuato graficamente nella perizia giurata, è classificato in parte come segue:

- *Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco* - art.79;
- *Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco* - art.92;
- *Unità edilizia di recente formazione* - art.124.

In particolare si riscontrano le seguenti unità edilizie:

- La stecca edilizia su via F. Manlio, nella maglia strutturale esterna, che prosegue a ovest su via P. Turiello e il corpo di fabbrica in corrispondenza all'accesso carrabile su via Piazzolla al Trivio sono classificati come *Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco* - art.92 del Prg;
- la parte centrale della stecca su via Piazzolla al Trivio, la sua prosecuzione ad est e "una porzione trapezia della parte centrale dell'isolato" (comprendente anche il piccolo cortile scoperto residuo) sono classificate come *Unità edilizia di recente formazione* - art.124;
- La porzione a sud est della stecca edilizia su via Piazzolla al Trivio, ad angolo con Cupa Lautrec, è classificata come *Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco* - art.79.

Pertanto, dall'analisi della documentazione contenuta nella perizia giurata si rileva che:

- resta priva di classificazione parte del lotto, esistente al 1929 e legittimata dai titoli edilizi sopra citati. Viceversa il piccolo cortile interno, unica superficie non edificata del lotto, risulta classificato come *Unità edilizia di recente formazione* - art.124;
- la classificazione del corpo edilizio prospiciente via Ferdinando Manlio come "Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco" - art. 92 delle NTA del vigente PRG - non appare coerente con i caratteri dell'edilizia industriale dei primi del Novecento;
- la porzione orientale della stecca ad angolo tra via Piazzolla al Trivio e Cupa Lautrec, classificata come *Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco* - art.79, non tiene conto dell'intervento di demolizione e ricostruzione eseguito con Licenza edilizia n. 133 del 1954 che ha generato un nuovo e unico corpo di fabbrica su via Piazzolla al Trivio.

### **Proposta di riclassificazione**

In definitiva, per quanto sopra esposto, l'istanza di riclassificazione tipologica riguarda le seguenti modifiche (Allegato 9):

1. *La rettifica del perimetro del costruito della parte centrale di via Piazzolla al Trivio verso l'interno del lotto - quota parte della particella 88 del Foglio 82 NCT del Comune di Napoli - eliminando dalla piccola porzione residua di cortile scoperto la Classificazione in "Unità edilizia di recente formazione" - art. 124 delle NTA.*
2. *La rettifica del perimetro del corpo edilizio su via Manlio - quota parte della particella 88 del Foglio 82 NCT del Comune di Napoli - ricomprendendo in esso la doppia maglia strutturale d'impianto, con prosieguo del corpo su via Turiello e sulla parte iniziale di via Piazzolla al Trivio verso occidente, assegnando all'intero tipo edilizio una classificazione maggiormente coerente con i caratteri dell'edificato industriale d'inizio Novecento come "unità Edilizia speciale otto-novecentesca a struttura modulare complessa", regolamentata dall'art. 112 delle NTA.*
3. *La rettifica della Classificazione Tipologica del piccolo corpo a sud-est dell'isolato, in angolo tra via Piazzolla al Trivio e Cupa Lautrec - quota parte della particella 88 del Foglio 82 NCT del Comune di Napoli- oggi classificata "Unità Edilizia di base Ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco" - art. 79 delle NTA -*

*omogeneizzandola alla restante porzione di stecca centrale di via Piazzolla al Trivio come "Unità edilizia di recente formazione" - art. 124 delle NTA - essendo la stessa un tutt'uno con il corpo in linea ricostruito negli anni '50, di cui alla Licenza Edilizia n. 133/1954.*

## **Valutazione della proposta di riclassificazione**

In riferimento alla proposta sopra riportata, si rileva che:

1. Per una corretta rappresentazione, va rimossa la classificazione dell'area relativa al piccolo cortile scoperto, interno all'isolato, che è a servizio dell'originario assetto otto-novecentesco ed è attualmente classificato come "Unità Edilizia di recente formazione" - art. 124.
2. La parte del complesso confinante con via Ferdinando Manlio a nord, con via Pasquale Turiello ad ovest e che termina con una parte su via Piazzolla al Trivio, composta da un primo edificio su via Ferdinando Manlio a doppia maglia strutturale, ad unico livello fuori terra, ma con altezze diverse e che prosegue su via P. Turiello con un corpo a maglia semplice, girando poi con impianto simile su via Piazzolla al Trivio, va modificata nella sua corretta configurazione a doppia maglia strutturale, ampliando la campitura alla parte interna del lotto.

Per quanto concerne la classificazione tipologica, dalla documentazione prodotta e dai conseguenti riscontri documentali, si riconoscono alla struttura le caratteristiche delle unità speciali otto - novecentesche riconducibili a fabbriche e capannoni insediatisi sul territorio nel processo di espansione e industrializzazione di primo Novecento, realizzate secondo l'associazione di schemi modulari e singolari. L'unità, pertanto, è erroneamente classificata come "Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco" - normata dall'art. 92 delle NTA del vigente PRG e va rettificata nella corretta attribuzione prevista per la tipologia, ovvero "Unità edilizia speciale otto-novecentesca originaria a struttura modulare complessa", regolamentata dall'art. 112 delle NTA.

In base all'articolo 112: *1. Per unità edilizia speciale otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare complessa si intende:*

*- l'unità edilizia speciale otto - novecentesca originaria caratterizzata da una struttura in cui la presenza di vani ripetuti in sequenza, di dimensioni simili, è associata alla presenza consistente di vani di altra natura e dimensione; l'unità è pertanto connotata in parte da pariteticità degli ambienti e da sistemi distributivi lineari quali corridoi, porticati, e simili, in parte da corpi di fabbrica singolari, generalmente dotati di distribuzione verticale e orizzontale autonoma;*

*- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente avvenuti in epoca otto-novecentesca, con modifica dell'originario modello di occupazione del lotto o che hanno dato luogo a una ricomposizione o riorganizzazione funzionale, strutturale e compositiva secondo modelli otto - novecenteschi, eliminando o modificando, totalmente o parzialmente, gli elementi caratterizzanti i tipi preesistenti.*

*2. Le unità speciali otto-novecentesche riconducibili alle suddette caratteristiche comprendono strutture a carattere ospedaliero, militare, direzionale, produttivo e ogni altro analogo contesto composto da corpi di fabbrica principali e da spazi di tipo seriale unitariamente progettati.*

Alla parte sopra descritta, inoltre, va attribuita anche la parte interna del lotto, ovvero la doppia maglia strutturale, che, nella classificazione della Tav. 7, foglio 8III, risulta non coperta da classificazione ma è evidente sia nella foto aerea IGM del 1929 che nei grafici della licenza Edilizia n° 133/1954 richiesta per restante parte dell'isolato.

3. La classificazione della parte dell'isolato prospiciente la via Piazzolla al Trivio e individuata correttamente in "Unità Edilizia di recente formazione" - art. 124 delle NTA, deve essere estesa anche alla parte terminale dell'isolato verso Cupa Lautrec, oggetto di trasformazione edilizia ricostruita negli anni '50, come rappresentata nei grafici di cui alla Licenza Edilizia n° 133/1954 e pertanto non più corrispondente alla classificazione

come "Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco" - art.79 delle NTA.

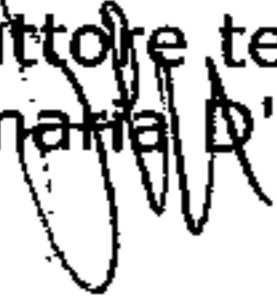
Per quanto sopra esposto, dall'analisi della documentazione prodotta e dallo studio dello sviluppo storico del complesso, si ritiene ammissibile l'istanza presentata ai fini dell'attivazione della procedura di riclassificazione, sulla base della perizia redatta ai sensi e per gli effetti dell'art. 481 c.p. e della proposta grafica riportata sullo stralcio planimetrico della Tavola 7 - Classificazione Tipologica - Foglio 8 III.

In esito all'istruttoria si rileva, inoltre, che la parte ad est del lotto, confinante con via Cupa Lautrec, rimane esclusa dalla classificazione tipologica nella sua parte centrale.

Tuttavia, dall'analisi della documentazione cartografica e fotografica relativa al fabbricato, tale porzione risulta realizzata in continuità con il blocco prospiciente su via Ferdinando Manlio e pertanto può essere uniformemente classificata come *unità edilizia speciale otto-novecentesca* - di cui all'art. 112 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Si chiede a tale scopo di integrare l'istanza di Rettifica della Classificazione Tipologica con l'aggiornamento della proposta grafica di riclassificazione di cui all'allegato n. 9 della perizia. Successivamente all'aggiornamento dell'istanza si procederà alla redazione della Delibera di Giunta Comunale di *Manifestazione di volontà a procedere (...)* e alla pubblicazione di avviso di deposito sul BURC, all'Albo Pretorio del Comune, nonché sul sito web del Comune di Napoli nella sezione Urbana, con l'indicazione delle modalità di consultazione degli atti.

L'Istruttore tecnico  
Annamaria D'Oriano



Il funzionario  
arch. Chiara Abbate



Il dirigente  
arch. Andrea Ceudech

