



COMUNE DI NAPOLI
Area Urbanistica

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

Relazione

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.

Premessa

Indirizzi e finalità della variante urbanistica

La vigente disciplina degli immobili oggetto di conferimento al Fondo "Comparto Napoli"

Le attuali possibilità di valorizzazione degli immobili del "Comparto Napoli"

Contenuti della variante urbanistica

Coerenza della proposta di variante urbanistica con gli indirizzi del Consiglio

Il gruppo di lavoro per la redazione della variante urbanistica è stato coordinato dall'Assessorato all'Urbanistica e dall'Assessorato al Bilancio.

Alla redazione della presente proposta di variante urbanistica hanno partecipato il Coordinatore tecnico-scientifico del gruppo di lavoro per la redazione del Piano Urbanistico Comunale e delle varianti alla vigente disciplina urbanistica prof. arch. Carlo Gasparri e per il Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa il dirigente arch. Andrea Ceudech e i funzionari arch. Alessandro De Cicco, arch. Eliana Sommella, arch. Francesca Pignataro, geom. Angela Giudice.

Per il Servizio Tutela e regolarizzazione del patrimonio hanno contribuito alla proposta di variante la dirigente dott.ssa Tiziana Di Bonito e i funzionari arch. Raffaele Di Vaio, ing. Salvatore Balestriere, dott. Luis Felipe Oyarzabal, Giuseppe Vitale.

Premessa

La Legge n. 234 del 30.12.2021 (Legge di Bilancio 2022) all'art. 1, comma 567, riconosce ai Comuni sede di capoluogo di Città Metropolitana, con disavanzo pro capite superiore a 700 euro, un contributo, per gli anni 2022-2042, di complessivi 2.670 milioni di euro da ripartire, in proporzione all'onere connesso al ripiano annuale del disavanzo e alle quote di ammortamento dei debiti finanziari al 31 dicembre 2021, al netto della quota capitale delle anticipazioni di liquidità e di cassa.

L'erogazione di tale contributo è subordinata alla sottoscrizione di un accordo per il ripiano del disavanzo e il rilancio degli investimenti, in cui il Comune si impegna per tutta la durata in cui è beneficiario del contributo, ad assicurare, per ogni anno o con altra cadenza da individuare nell'accordo, risorse proprie pari ad almeno un quarto del contributo annuo da destinare al ripiano del disavanzo e al rimborso dei debiti finanziari, tramite misure indicate nel comma 572 e seguenti dell'art. 1 della predetta Legge.

A tal fine, in data 29.03.2022 veniva sottoscritto l'Accordo tra lo Stato e il Comune di Napoli per il ripiano del disavanzo e per il rilancio degli investimenti (cosiddetto Patto per Napoli), nell'ambito del quale il Comune di Napoli si impegna ad assicurare, per gli anni dal 2022 al 2042, le risorse di cui sopra, mediante una serie di azioni con uno specifico cronoprogramma.

In particolare, tra gli obiettivi fondamentali del Patto per Napoli è ricompresa *“la valorizzazione e l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale attraverso il piano definito con la società Invimit”*.

Conseguentemente, in relazione agli adempimenti e alle azioni da programmare, ai fini della definizione e realizzazione degli obiettivi contenuti nel Patto per Napoli sono state avviate interlocuzioni tra l'Amministrazione e la Invimit SGR S.p.A. per l'attivazione di un percorso di collaborazione per la valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale.

Va ricordato che l'art. 33 del Decreto Legge 6 Luglio 2011 n. 98, convertito con modificazioni dalla Legge 15 luglio 2011 n. 111, interviene nel quadro normativo in materia di gestione, valorizzazione e dismissione dei beni appartenenti al patrimonio immobiliare pubblico, prevedendo, tra l'altro, la costituzione di una società di gestione del risparmio (SGR) per l'istituzione di uno o più fondi d'investimento, al fine di partecipare in fondi d'investimento immobiliari chiusi promossi o partecipato da Regioni, Province, Comuni, anche in forma consorziata o associata ad altri Enti pubblici ovvero da società interamente partecipate dai predetti Enti, al fine di valorizzare o dismettere il proprio patrimonio immobiliare disponibile. Con Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19 marzo 2013, ai sensi del predetto art. 33, è stata costituita la Investimenti Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio S.p.A. (Invimit SGR S.p.A.).

Invimit SGR, secondo il proprio statuto, ha per oggetto la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio realizzata attraverso la promozione, l'istituzione, l'organizzazione e la gestione di fondi comuni di investimento immobiliare chiusi, e l'amministrazione dei rapporti con i partecipanti, la gestione del patrimonio di fondi comuni di investimento di propria o altrui istituzione, e di altri organismi di investimento collettivo, italiani e esteri, ivi comprese le funzioni di natura amministrativa.

Le predette interlocuzioni hanno condotto alla predisposizione di una lettera d'intenti, con la quale il Comune rappresenta alla Invimit SGR l'interesse preliminare e non vincolante a valutare la possibilità di partecipare alla strutturazione di una operazione finalizzata alla istituzione di un fondo di investimento alternativo italiano immobiliare riservato o di un comparto di un fondo di investimento alternativo italiano immobiliare riservato esistente, che sarà istituito ai sensi dell'art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/2011, e gestito da Invimit o in alternativa all'apporto di immobili ad un Fondo avente le stesse caratteristiche già operativo.

In data 13.04.2022 il Sindaco e i rappresentanti della Invimit - Presidente e Amministratore delegato - hanno sottoscritto tale lettera d'intenti con la quale il Comune ha manifestato la propria disponibilità a valutare di sottoscrivere le quote di partecipazione mediante il conferimento al Fondo di beni immobili individuati (cd. Portafoglio) per un ammontare complessivo non inferiore a circa 30.000.000,00 di euro; scopo del Fondo è quello di consentire al Comune di beneficiare di eventuali ritorni non garantiti generati dalla gestione professionale del patrimonio del Fondo realizzata dalla SGR, nel miglior interesse del Comune;

La lettera d'intenti prevede, inoltre, il consenso dell'Ente a Invimit e ai relativi consulenti di eseguire due diligence tecniche, legali e di mercato sul Portafoglio; Invimit, conseguentemente, avvierà le attività relative al possibile sviluppo dell'Operazione e alla eventuale istituzione del Fondo, nonché le discussioni preliminari in merito alla struttura dell'Operazione, ove la stessa sia ritenuta di interesse per il Comune; l'Ente e la SGR si impegnano a fare quanto possibile per negoziare e definire di comune accordo, nei tempi tecnicamente possibili, i termini dell'Operazione e il perimetro del Portafoglio, concordando di procedere, in buona fede e in spirito di collaborazione, fermo restando ogni necessario e opportuno processo valutativo e approvativo interno di ciascuna delle parti.

L'operazione prevede che a seguito del conferimento degli immobili al Comune sarà corrisposta una somma pari al 30% del valore degli immobili conferiti, con la contestuale acquisizione di quote di partecipazione al Fondo per il restante 70% del valore degli stessi immobili, mentre con riferimento a immobili destinati a caserme è prevista la corresponsione del 100% del valore.

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 156 del 12.05.2022, il Comune ha preso atto della Lettera d'intenti stipulata con Invimit SGR S.p.A. per l'avvio di piano di valorizzazione e alienazione del patrimonio immobiliare, di cui all'Accordo tra lo Stato e il Comune di Napoli per il ripiano del disavanzo e il rilancio degli investimenti (Patto per Napoli), demandando al Servizio Demanio e Patrimonio gli adempimenti conseguenti per la definizione - secondo gli indirizzi dell'Assessore al Bilancio con delega al Patrimonio - d'intesa con la Invimit SGR S.p.A., del perimetro degli immobili per i quali avviare le attività di analisi tecniche, legali, valutative/ due diligence, da sottoporre all'approvazione della Giunta entro il 31 maggio 2022, in coerenza con il cronoprogramma definito con il Patto per Napoli.

A seguito delle analisi condotte dal Servizio Demanio e Patrimonio, in costante raccordo con l'Assessore al Bilancio con Delega al Patrimonio, e con la condivisione della Invimit SGR S.p.A., anche all'esito dei primi sopralluoghi relativi agli immobili selezionati, è stato definito un primo elenco di n. 14 caserme e n. 32 immobili di diversa tipologia per un totale di 642 unità.

Con la delibera di Giunta Comunale n. 194 del 31.05.2022 è stata approvata la definizione di un primo perimetro di immobili per i quali avviare l'attività di analisi ai fini dell'operazione di conferimento ad un fondo gestito dalla Invimit SGR S.p.A. secondo le indicazioni del Patto per Napoli e i contenuti della Lettera di Intenti di cui alla D.G.C. n. 156 del 12.05.2022, contestualmente autorizzando il Dirigente del Servizio Demanio e Patrimonio a fornire alla Invimit SGR S.p.A. tutta la documentazione tecnica e amministrativa relativa agli immobili individuati per le conseguenti attività.

A seguito delle attività di due diligence svolte dalla Invimit SGR S.p.A., di concerto con il Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio, sul primo Portafoglio di immobili da conferirsi al fondo, con comunicazione pec del 30.06.2023, acquisita al protocollo dell'Ente in pari data al numero PG/2023/541600, la predetta società ha stimato preliminarmente un conferimento pari ad € 42.836.000, con un incasso potenziale del Comune di Napoli pari ad € 16.504.400,00, oggetto di successiva verifica da parte dall'Esperto Indipendente del Comparto, in prossimità dell'effettivo trasferimento degli immobili alla gestione della SGR, nel rispetto degli obiettivi preposti dal Patto per Napoli.

Nei successivi mesi sono state intraprese ulteriori attività tra cui la trasmissione di documentazione, sopralluoghi sui siti e riunioni tematiche necessari alla definizione del primo perimetro di immobili da conferire.

Con comunicazione PG/2023/955710 del 23/11/2023, integrata con pec del 24/11/2023 acquisita al PG/2023/959454, Invimit SGR S.p.A. ha definito gli immobili della prima operazione di trasferimento e comunicato il valore del portafoglio stimato complessivamente in € 46,6 mln. Nella comunicazione inoltre è precisato che in coerenza con la normativa applicabile, la SGR dovrà acquisire la relazione di stima del Portafoglio Immobiliare che verrà sottoposta all'approvazione del Consiglio di Amministrazione nell'ambito della delibera afferente l'operazione di apporto e compravendita in una data non anteriore a trenta giorni dalla stipula dell'atto, e che, pertanto, detto valore potrà essere oggetto di specifici aggiornamenti in considerazione dei fatti o eventi che potrebbero intervenire nelle more del perfezionamento dell'operazione di trasferimento del Portafoglio Immobiliare al Comparto (tra cui a titolo esemplificativo: variazioni urbanistiche come cambi di destinazioni d'uso, approfondimenti di carattere ambientale, etc.).

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.

In particolare, gli immobili oggetto del conferimento al Fondo Comparto "Napoli" sono riportati nella tabella 1, mentre quelli oggetto di conferimento ad altri fondi sono riepilogati nella tabella 2.

Tabella 1 – Immobili oggetto di conferimento al Fondo “Comparto Napoli”

<i>Cluster Comparto Napoli</i>	Stima Preliminare	Aliquota Cash	Incasso Comune di Napoli
Via Toledo n. 346 - Palazzo Cavalcanti	43.600.000,00	30%	13.100.000,00
Via Posillipo 165 Deposito - ANM			
Via Marechiaro 93 - Villa Cava			
Galleria Principe di Napoli I-V			
Via Egiziaca 35 - Pizzofalcone			
Via Nuova S. Rocco 1-12 - Deposito A.N.M. "Garittono"			

Tabella 2 – Immobili oggetto di conferimento ad altri Fondi

Immobili oggetto di alienazione ad altri fondi gestiti da Invimit Sgr S.p.A.			
<i>Cluster Caserme/Questure vendita a fondi gestiti dalla Sgr</i>	Stima Preliminare	Aliquota Cash	Incasso Comune di Napoli
Piazza Tafuri Giovanni Bernardino	3.000.000,00	100%	3.000.000,00
Via della Villa Romana			
Via Commissario Ammaturo 103-105-107			

Indirizzi e finalità della variante urbanistica

Gli indirizzi per la redazione della presente proposta di variante urbanistica sono rappresentati dalla delibera di Consiglio n. 97 del 30/11/2023, relativa al conferimento dei beni ai fondi, e dalla delibera di Consiglio n. 20 del 19/06/2024 con la quale 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.

Come visto, la delibera di Consiglio n. 97 ha previsto due elenchi di immobili di cui il primo sono immobili conferiti al Fondo Immobiliare I3 Sviluppo Italia Comparto Napoli di cui il Comune resta quotista di maggioranza al 70 %, mentre il secondo gruppo viene interamente ceduto ad altri fondi gestiti da Invimit. Si tratta nello specifico di 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.

Gli immobili appartenenti al primo gruppo risultano i seguenti:

- 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.

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 Garitone, 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 Garitone;

- 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 turisticizzazione attualmente in essere nel territorio comunale. Per questi motivi, si guardi alla necessità di: studentati (...); ostelli (...); spazi di co-housing (...).”.

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”.

Come precedentemente evidenziato, l'altro atto di riferimento per la redazione della presente proposta di variante è costituito dalla delibera di Consiglio n. 20 del 19/06/2024 con la quale 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.

Il 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 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”.

Sempre nel Documento si chiarisce che “In sintesi, la politica di fondo è realizzare in tempi brevi una riforma del piano che dia un segnale concreto e operativo della visione strategica, nella convinzione che il margine tra il tempo di produzione del PUC e l'andamento di processi in rapida evoluzione vada governato introducendo, in modo anche asincrono, provvedimenti deliberativi che imprimano una chiara direzione di marcia ai processi sotto osservazione”.

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”.

Come vedremo nel paragrafo dedicato, la proposta di variante opera sulla revisione delle previsioni delle attrezzature pubbliche inerenti gli immobili di proprietà comunale (lettera e), determinando condizioni

favorevoli alla valorizzazione di alcuni immobili conferiti al fondo “Comparto Napoli” e contestualmente registra sostanzialmente interventi già approvati non censiti nel dimensionamento degli standard della Variante generale (lettera d) al fine di determinare una distribuzione equilibrata delle attrezzature da standard di quartiere.

Con la Delibera di Giunta Comunale n. 407 del 03 ottobre 2024 è avvenuta la “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 4 agosto 2011”.

Con la stessa Delibera è stata dichiarata l’esclusione dalla verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione ambientale strategica della variante urbanistica in argomento, ai sensi dell’art. 2 commi 5 lett. e) e 7 del Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (Vas) in regione Campania approvato con DPGR della Campania n. 17 del 18/12/2009.

La finalità della variante urbanistica, dunque, è quella di **assicurare una disciplina urbanistica 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. Ciò al fine di valorizzare, mediante appropriate modifiche delle destinazioni d’uso, gli immobili oggetto del conferimento al Fondo Comparto “Napoli”.**

La presente 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.

La vigente disciplina degli immobili oggetto di conferimento al Fondo Comparto Napoli

Innanzitutto occorre comprendere entro quali limiti la vigente disciplina urbanistica permette la valorizzazione degli immobili oggetto del conferimento al Fondo Comparto Napoli con particolare riguardo, dunque, alle destinazioni d’uso ammissibili.

Va rilevato che in fase istruttoria il Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa ha prodotto, di concerto con il Servizio Tutela e regolarizzazione del patrimonio, una serie di schede riportanti le caratteristiche principali, la disciplina urbanistica e il quadro dei vincoli relativi ai beni di volta in volta soggetti ad approfondimento tecnico.

In particolare, risultano trasmesse al patrimonio le seguenti schede che si allegano al presente documento:

- nota PG/2022/403460 del 23/05/2022 relativa, tra l’altro, agli immobili Palazzo Cavalcanti, Villa Cava, Galleria Principe, deposito ANM Posillipo;
- nota PG/2023/623359 del 27/07/2023 relativa, tra l’altro, al deposito ANM Garitone e all’edificio di via Egiziaca a Pizzofalcone.

Per il dettaglio della descrizione dei beni, localizzazione, ecc. si rimanda alle suddette schede che sono state allegate al documento strategico. Tuttavia, risulta opportuno sintetizzare di seguito la vigente disciplina urbanistica degli immobili di interesse.

Si premette che tutti gli immobili considerati risultano disciplinati dalla variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con DPGRC n. 323 dell’11/06/2004 (di seguito Variante) e rientrano nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04/07/1972 ai sensi dell’art. 18 della legge 865/71 e che per ciascuna certificazione è fatto salvo ogni altro vincolo previsto da disposizioni di legge.

Palazzo Cavalcanti, via Toledo n. 346 - codice ED 99021001, Quartiere Montecalvario

L’immobile risulta individuato al NCT Fg. 135, P.la 290. Tale immobile:

- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella *zona A - insediamenti di interesse storico* disciplinata dall’art.26 delle norme di attuazione della Variante ed è classificato, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, per la maggiore estensione *Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte* – art.64 ed in parte *Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco* – art.69;

- è individuato, come risulta dalla tavola 8 - Specificazioni, art.56, *tra le attrezzature di quartiere come immobili reperiti da destinare a istruzione, interesse comune e parcheggi*, di cui all'art. 56 delle norme;
 - rientra, come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle *aree di interesse archeologico*;
 - è classificato, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici *area a bassa instabilità*;
 - non rientra nel *perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004* parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), né nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004).
- Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922.

Deposito ANM, via Posillipo 165 - codice 010000227, Quartiere Posillipo

L'immobile risulta individuato al NCT al Fg. 224, P.IIe 296 (parte)-297-298-299-300-301. Tale immobile:

- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, in parte nella *zona A - insediamenti di interesse storico* disciplinata dall'art.26 delle norme di attuazione della Variante ed è classificato, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, per la maggiore estensione *Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte* - art.76 ed in parte *Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco* - art.79;
- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, per la maggiore estensione nella *zona B - agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb - espansione recente* disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della citata variante;
- è individuato, come risulta dalla tavola 8 - Specificazioni, art.56, *tra le attrezzature di quartiere come immobili destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi*, di cui all'art. 56 delle norme;
- è classificato, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici *area a bassa instabilità*;
- risulta sottoposto alle disposizioni della parte terza del Dlgs 42/2004 art.157 in quanto ricadente nel perimetro delle zone vincolate dal *Dm 24 gennaio 1953*, emesso ai sensi della legge n.1497/1939;
- ricade nel perimetro del *Piano Territoriale Paesistico Posillipo (Dm 14/12/1995)* in zona RUA - Recupero urbanistico - edilizio e restauro paesistico – ambientale;
- rientra nell'area della *Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa* di cui al DPCM del 24.06.2016;
- ricade in parte nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.466 del 21.10.2015, nella *carta del rischio da frana R3* rischio elevato.

Villa Cava, via Marechiaro 93 - codice ED 84006001, Quartiere Posillipo

L'immobile risulta identificato al NCT Fg. 229, P.IIa 880. Tale immobile:

- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella *zona A - insediamenti di interesse storico - sottozona Ab - siti archeologici* disciplinata dagli artt. 26 e 28 delle norme di attuazione della Variante;
- rientra, come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle *aree di interesse archeologico*;
- è classificato, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici *area a bassa instabilità*;
- risulta sottoposto alle disposizioni della parte terza del Dlgs 42/2004 art.157 in quanto ricadente nel perimetro delle zone vincolate dal *Dm 24 gennaio 1953*, emesso ai sensi della legge n.1497/1939;
- ricade nel perimetro del *Piano Territoriale Paesistico Posillipo (Dm 14/12/1995)* in zona PI - protezione integrale;
- rientra nell'area della *Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa* di cui al DPCM del 24.06.2016.

Galleria Principe di Napoli I-V - codice ED 9404501, Quartiere San Lorenzo

L'immobile risulta individuato al NCT al Fg. 103, P.IIa 104. Tale immobile:

- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella *zona A - insediamenti di interesse storico* disciplinata dall'art. 26 delle norme di attuazione della Variante ed è classificato, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, per la maggiore estensione come *Unità edilizia speciale ottocentesca originaria o di ristrutturazione a impianto singolare o non ripetuto* – art.109, in piccola parte come *Unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare* – art.103;
- rientra in piccola parte nell'ambito "26 - acropoli e piazza Cavour" disciplinato dall'art.157;
- è individuata, come risulta dalla tavola 8 - Specificazioni, di cui all'art.56 delle norme, in parte tra le attrezzature di quartiere come immobili destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi, in piccola parte come attrezzature integrate esistenti, in parte come immobili reperiti da destinare a istruzione, interesse

comune e parcheggi;

- rientra, come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle aree di interesse archeologico;
- è classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici, area stabile;
- non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), né nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004). Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922.

Edificio per civili abitazioni, via Egiziaca 35 – codice ED 70590G01, Quartiere San Ferdinando

L'immobile risulta individuato al NCT al Fg. 199, P.Ile 200-416-625 (parte)-D (parte). Tale immobile:

- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, in zona A – insediamenti di interesse storico – disciplinata dall'art. 26 delle norme di attuazione della Variante ed è classificato, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, per la maggiore estensione come *Unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare* – art.103; in parte come *Unità di spazio scoperto concluse - giardini, cortili e altre aree pavimentate pertinenti a unità edilizie speciali unitarie, modulari o modulari complesse* – art.120; in parte come *Unità di spazio scoperto concluse - chioschi pavimentati pertinenti a unità edilizie speciali modulari o modulari complesse* – art. 118; in parte come *Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte* – art.64; in parte come *Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco* – art.69; in parte come *Unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura unitaria* - art. 102;
- è classificato, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici *area a bassa instabilità*;
- è individuato in piccola parte, come risulta dalla tavola 8 - Specificazioni, *tra le attrezzature di quartiere come immobili destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi*, di cui all'art. 56 delle norme;
- rientra, come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle aree di interesse archeologico;
- non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), né nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004). Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922.

Deposito ANM Garitone, via Nuova San Rocco 1-12 - codice ED 70167A01, Quartiere San Carlo all'Arena

L'immobile risulta individuato al NCT al Fg. 33, P.Ile 190-191-193-194-199-200-201. Tale immobile:

- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella zona F - parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale - sottozona Fb - abitati nel parco disciplinata dagli artt. 45 e 47 delle norme di attuazione della Variante;
- rientra nell'ambito "35 - Vallone San Rocco" disciplinato dall'art.162;
- è classificato, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici, area stabile;
- risulta sottoposto alle disposizioni della parte terza del Dlgs 42/2004 art.157 in quanto ricadente nel perimetro delle zone vincolate dal Dm 20 maggio 1967, emesso ai sensi della legge n.1497/1939;
- ricade nell'area del "Parco - Metropolitano delle colline di Napoli" approvato con DPGRC n.392 del 14.07.2004 (B.U.R.C. n.37 del 02.08.2004), in zona C - riserva controllata.

Le attuali possibilità di valorizzazione degli immobili del "Comparto Napoli"

Al fine di valutare le attuali potenzialità di valorizzazione dei beni in argomento appare utile distinguere innanzitutto quelli ricadenti e non nella Tavola 8 – Specificazioni della Variante generale.

Per quanto concerne gli immobili ricadenti nella Tavola 8 – Specificazioni, ovvero Galleria Principe (in parte), Palazzo Cavalcanti, e deposito ANM di Posillipo, le possibilità di valorizzazione del bene risultano fortemente limitate dalla presenza del vincolo conformativo di attrezzatura da standard di quartiere, di cui all'art. 56 delle norme della Variante.

Tale vincolo si sovrappone in sostanza alla disciplina di zona e tipologica della zona A, limitando di fatto le possibili destinazioni compatibili a quelle previste dal DI 1444/1968.

Nel caso della **Galleria Principe di Napoli**, nella quale le unità immobiliari ottocentesche di proprietà comunali sono distribuite su tre livelli (seminterrato, piano terra e primo piano), le possibilità di destinazione

consentite dall'art. 109 comma 5 (articolo che disciplina la gran parte dell'immobile), tra cui anche quelle originarie, sono limitate alle attrezzature di "istruzione" o di "interesse comune" ai sensi del DI 1444/1968, per l'individuazione in parte dell'immobile nella Tavola 8 – Specificazioni come attrezzature di quartiere esistente e in parte minore reperita.

Si riporta il citato comma 5 *“Per tutte le unità edilizie speciali ottocentesche originarie o di ristrutturazione a impianto singolare o non ripetuto indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili, con riferimento al livello di utenza sia urbano che, sono prioritariamente individuate in quelle originarie, rimanendo ammissibili anche quelle sottoindicate, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto al precedente comma 1 non ponga limitazioni alle stesse e purché l'intera unità edilizia sia adibita a una di tali utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie o complementari:*

- attrezzature a carattere culturale (quali musei, biblioteche, sedi espositive, centri di ricerca, archivi), amministrativo e direzionale (quali sedi di istituzioni pubbliche); la compresenza di più utilizzazioni, tra quelle suelencate è ammissibile nel rispetto dell'identità dei corpi di fabbrica costitutivi dell'unità edilizia interessata”.

Analogamente risultano limitate, seppure su una estensione di misura inferiore, le destinazioni ammissibili per la parte dell'immobile di minore estensione disciplinata dall'art. 103, che al comma 6 prevede *“Per tutte le unità edilizie speciali pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a struttura modulare indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili, con riferimento al livello di utenza sia urbano che di quartiere, sono prioritariamente individuate in quelle originarie, rimanendo ammissibili anche quelle sottoelencate, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto al precedente comma 1 non ponga limitazioni alle stesse e purché l'intera unità edilizia, eventualmente escluso il piano terra, sia adibita a una di tali utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie o complementari:*

- attrezzature a carattere culturale (quali musei, biblioteche, sedi espositive, centri di ricerca, archivi), amministrativo e direzionale (quali sedi di istituzioni pubbliche) religioso, ospedaliero e assistenziale in genere, scolastico, ricettivo; abitazioni specialistiche e abitazioni collettive; sono ammissibili al piano terra le attività artigianali di produzione, con annessi spazi espositivi e commerciali e gli esercizi commerciali al minuto, a condizione che sia i vani del piano terra interessati da tali utilizzazioni che gli altri eventuali vani del piano terra e i piani superiori siano serviti da autonomi accessi agli spazi esterni all'unità edilizia; sono ammesse le abitazioni ordinarie nei corpi di fabbrica a tale scopo destinati originariamente, o come tali storicamente consolidatisi; è altresì consentita l'utilizzazione per sedi universitarie”.

La limitazione delle possibili destinazioni d'uso risulta ancora più gravosa per l'ex **deposito ANM di Posillipo**, complesso immobiliare costituito da capannoni, fabbricati annessi e piazzali, ubicato alla via Posillipo nn. 165-166, originariamente destinato a deposito autobus della società partecipata comunale ANM S.p.A. e da quest'ultima restituito al Comune di Napoli in quanto non più utilizzato per le attività aziendali in data 15/03/2016.

Il complesso del deposito, come visto, ricade per la maggiore estensione nella *zona B - agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb - espansione recente* disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della Variante. In particolare, il comma 4 dell'art. 33 delle norme stabilisce che *“Le utilizzazioni compatibili sono quelle di cui alle lettere a), c), e d) dell'articolo 21”.* Il comma 1 dell'art. 21 stabilisce le destinazioni d'uso che sono *“1. Le destinazioni d'uso degli immobili sono definite secondo le seguenti categorie omogenee, inclusive delle attrezzature di tipo privato: a) abitazioni ordinarie, specialistiche e collettive; attività artigianali e commerciali al minuto per beni di prima necessità; altre destinazioni non specificamente residenziali, ma strettamente connesse con la residenza quali servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, eccetera; (...) c) attività per la produzione di servizi (a esempio direzionali, ricettive, culturali, sanitarie, per l'istruzione universitaria, sportive, commerciali all'ingrosso, eccetera) e relative funzioni di servizio; d) attività per la produzione di beni e relative funzioni di servizio”.*

Tuttavia questa ampia possibilità di destinazioni compatibili, consentite dalla sottozona Bb, per la presenza del vincolo conformativo derivante dalla Tavola 8 – Specificazioni sono limitate alle attrezzature da standard di quartiere per “istruzione”, “interesse comune” e “parcheggi”.

Analogamente risultano limitate le destinazioni ammissibili per la parte di immobile ricadente in zona A e disciplinata dall'art. 79, che al comma 10 prevede *“Per tutte le unità edilizie di base ottocentesche originarie o di ristrutturazione a blocco indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate, salvo quanto consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 80, 81 e 82.*

- abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali;
le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia da spazio pertinenziale a giardino non diretto da fronte strada; sono inoltre consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi; sono consentiti ai piani terra box auto, con accesso sia dalla strada che dal cortile, a condizione che le opere necessarie a conseguire la funzionalità non comportino espanto di alberi d'alto fusto e non modifichino elementi architettonici caratteristici del tipo edilizio e dell'originario giardino; non è ammessa la compresenza di alloggi e box auto ai piani terra, per le parti accessibili dallo spazio aperto pertinenziale”.

Palazzo Cavalcanti, come visto in precedenza, è classificato per la maggiore estensione come *Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte*, disciplinata dall'art. 64 ed in parte come *Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco* di cui all'art.69. Le due citate tipologie individuano il manufatto come palazzo pre-ottocentesco a carattere residenziale appartenente alle tipologie di base (a corte e a blocco) individuate dalla parte II della normativa della Variante.

I due articoli di riferimento consentono le seguenti utilizzazioni salvo le ulteriori destinazioni consentite dagli articoli dei rispettivi sottotipi:

- art. 64 comma 10: “Per tutte le unità edilizie di base pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a corte indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate, salvo quanto ulteriormente consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 65, 66, 67 e 68:

- abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali;

le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia dalla corte o dal giardino; sono altresì consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi; sono consentiti ai piani terra box auto, con accesso sia dalla strada che dal cortile, a condizione che le opere eventualmente necessarie a conseguire la funzionalità non comportino espanto di alberi d'alto fusto e non modifichino elementi architettonici caratteristici del tipo edilizio e dell'originario giardino; non è ammessa la compresenza di alloggi e box auto ai piani terra, per le parti accessibili dal cortile”;

- art. 69 comma 10: “Per tutte le unità edilizie di base pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a blocco indicate nella tavola 7 le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate, salvo quanto ulteriormente consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 70, 71 e 72:

- abitazioni ordinarie, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali; le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia da spazio pertinenziale a giardino o non diretto da fronte strada; sono inoltre consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi”.

Tuttavia il vincolo conformativo individua l'immobile come attrezzatura da standard “reperita”, ovvero di progetto, di “interesse comune” ai sensi del DI 1444/1968, limitando in tal modo i possibili usi dell'immobile ancorché compatibili con la disciplina tipologica che individua usi compatibili con i caratteri tipologici degli edifici storici.

Per quanto riguarda gli immobili non ricadenti nella Tavola 8 – Specificazioni, le attuali previsioni urbanistiche consentono la loro valorizzazione mediante interventi diretti, a meno dell'ex deposito ANM Garittone.

Per quanto riguarda **Villa Cava** a Posillipo, l'edificio, originariamente destinato ad utilizzo assistenziale, è costituito da un piano seminterrato e due piani in elevazione per complessivi 720 mq circa, oltre ad area scoperta pertinenziale a giardino e viali per complessivi 650 mq circa ed oggi si presenta allo stato di rudere. L'immobile rientra nella sottozona *Ab - siti archeologici* disciplinata dagli artt. 26 e 28 delle norme di attuazione della Variante. L'immobile ricade, dunque, in area per la quale “in rapporto all'accertata e

rilevante importanza archeologica e in rapporto alla permanenza di suoli non edificati, è prevista la prevalente destinazione a parco archeologico". Tuttavia, il comma 3 dell'art. 28 chiarisce che "Le utilizzazioni compatibili sono le seguenti: - parchi archeologici, - attrezzature, anche ricettive, nei manufatti esistenti, in particolare attività museali e ad esse connesse". Inoltre, ai sensi del comma 4 "è consentita la realizzazione di parcheggi secondo le tipologie e le modalità esecutive definite all'articolo 16".

Relativamente agli interventi edilizi risultano consentite " - le operazioni di scavo e restauro inerenti i beni archeologici nonché le trasformazioni connesse a tali attività, a opera dei soggetti autorizzati o delegati;

- il mantenimento dei manufatti edilizi esistenti, compatibilmente con le finalità di rinvenimento archeologico, attraverso interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo;

- la realizzazione di recinzioni, impianti tecnologici e di sicurezza, manufatti di servizio per custodia e accoglienza visitatori, nei limiti di 50 mq di superficie utile".

La norma attuale risulta dunque coerente con una valorizzazione dell'immobile ricadente in un'area dall'elevato valore paesaggistico ed archeologico, consentendone il restauro. Si evidenzia che in ogni caso ai fini della valorizzazione prevale la disciplina del Piano Paesistico di Posillipo e quindi il parere della competente Soprintendenza.

La struttura di **via Egiziaca a Pizzofalcone** è un complesso residenziale composto da circa 75 unità residenziali più pertinenze. E' ricavato nell'ex convento dell'Egiziaca a Pizzofalcone, nel quartiere San Ferdinando. Le possibili destinazioni d'uso sono definite per la maggior estensione dell'immobile dall'art. 103 comma 6, in parte dall'art. 64 comma 10, in parte dall'art. 69 comma 10 ed in parte dall'art. 102 comma 10.

Come visto in precedenza, gli artt. 64 e 69 definiscono tipologie residenziali di base e pertanto si rimanda alla norma riportata per Palazzo Cavalcanti.

Per quanto invece concerne il comma 6 dell'art. 103, si rimanda a quanto già riportato per la Galleria Principe, mentre l'art. 102 al comma 10 prevede "Per tutte le unità edilizie speciali pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a struttura unitaria indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono prioritariamente individuate in quelle originarie, rimanendo ammissibili anche quelle sottoelencate, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto al precedente comma 1 non ponga limitazioni alle stesse e purché l'intera unità edilizia sia adibita a una di tali utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie o complementari:

- attrezzature di interesse comune religiose, culturali quali auditorium in genere, sale per concerti, musei, esposizioni d'arte, artigianato; è altresì consentito l'utilizzo per sedi universitarie".

Per quanto riguarda la piccola porzione dell'immobile ricadente in Tavola 8 – Specificazioni si rileva che la stessa è riferita alla chiesa (p.lla D) e comunque, essendo il vincolo di natura conformativa risultano in ogni caso ammissibile la prosecuzione delle destinazioni legittime esistenti.

Ne deriva che, in sostanza, la disciplina tipologica già definisce gli usi ammissibili ai fini della valorizzazione dell'immobile, consentendo oltre gli usi originari ed esistenti legittimi, ulteriori eventuali possibilità di valorizzazione del bene. Tuttavia, appare opportuno registrare la presenza di spazi e attività non appartenenti alla chiesa mediante l'apposizione di un pallino riferito alle attività integrate esistenti.

L'ex deposito **ANM Garitone** è ubicato in prossimità del Museo e del Real Bosco di Capodimonte, in Via Nuova San Rocco, all'incrocio con Via Miano, ed era destinato in passato al rimessaggio di autobus e alla loro manutenzione. La superficie complessiva è di circa 9.000 mq, si compone di un capannone articolato su due livelli, dei quali uno seminterrato con accessi indipendenti, da Via Nuova San Rocco e da Via Miano, oltre a uffici e locali di servizio. Lo stato conservativo generale dell'immobile richiede interventi a carattere straordinario di risanamento di parti strutturali e di setti murari, di rifacimento delle pavimentazioni, di sostituzione degli infissi e di adeguamenti degli impianti, con rimozione di quanto ormai obsoleto e non funzionale alla nuova destinazione d'uso.

Relativamente alla vigente disciplina urbanistica, l'immobile non è individuato come attrezzatura da standard. La stessa disciplina lo individua in sottozona Fb – abitati nel parco, di cui all'art. 47 delle norme di attuazione della Variante, e all'interno dell'ambito "35 - Vallone San Rocco" disciplinato dall'art.162.

La sottozona Fb identifica le parti del territorio correlate alle più rilevanti unità morfologiche che sono connotate, nell'insieme, dalla prevalenza degli insediamenti rispetto allo stato naturale. Inoltre (comma 2) tale sottozona ricomprende "immobili da sottoporre a riqualificazione ambientale ai fini del ripristino delle

condizioni di continuità delle unità morfologiche e della promozione di attività funzionali al parco di cui alla sottozona Fa”.

La sottozona Fb è sottoposta a piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata ai sensi del comma 4 dell'art. 47 e nel caso di specie ai sensi dell'art. 162 (Ambito n. 35). Inoltre *“Gli strumenti urbanistici esecutivi prevedono la realizzazione di parcheggi secondo le tipologie e le modalità esecutive descritte agli articoli 16, 17 e 19”* (art. 47, comma 4).

Le trasformazioni fisiche consentite (comma 3) *“sono tese al ripristino delle condizioni alterate, al conseguimento di una adeguata accessibilità al parco e alla realizzazione di attrezzature pubbliche, di uso pubblico e collettivo”* e *“Nelle more degli strumenti urbanistici esecutivi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo”* (comma 5).

Sono inoltre consentite ai sensi del comma 6 oltre le utilizzazioni di cui all'articolo 21 punti a), b) anche quelle *“ricettive, culturali, sanitarie, per l'istruzione, sportive”*.

In particolare, il comma 1 dell'art. 21 stabilisce le destinazioni d'uso che sono *“1. Le destinazioni d'uso degli immobili sono definite secondo le seguenti categorie omogenee, inclusive delle attrezzature di tipo privato: a) abitazioni ordinarie, specialistiche e collettive; attività artigianali e commerciali al minuto per beni di prima necessità; altre destinazioni non specificamente residenziali, ma strettamente connesse con la residenza quali servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, eccetera; b) abitazioni agricole; attività agricole e di produzione e commercio dei prodotti agricoli all'origine e relative funzioni di servizio; attività ricettive di tipo agriturismo e relative funzioni di servizio; (...)”*.

Per quanto sopra riportato, dunque, se da un lato la destinazione a “parcheggio pubblico” individuata dal Consiglio Comunale risulta ammissibile, un rilevante limite alle possibilità di valorizzazione del bene è da ricercare nelle modalità di intervento attualmente limitate, nelle more della pianificazione attuativa, al restauro e risanamento conservativo.

Contenuti della variante urbanistica

Come visto nel precedente paragrafo, la vigente disciplina urbanistica garantisce adeguate possibilità di valorizzazione di alcuni immobili del “Comparto Napoli” e segnatamente Villa Cava e l'edificio di via Egiziaca n. 35 che, pertanto, non risultano oggetto della proposta di variante, a meno del pallino apposto sulla parte di Tavola 8 interessante il complesso di via Egiziaca come attrezzature integrate esistenti.

Per altri immobili, ovvero Palazzo Cavalcanti, Galleria Principe di Napoli e deposito ANM di Posillipo, le possibilità di valorizzazione risultano limitate dalla loro inclusione in tavola 8 – Specificazioni della Variante.

Per l'ex deposito ANM Garitone, invece, non sussistono criticità per quanto riguarda la destinazione a parcheggio come indicato dal Consiglio Comunale, bensì si è evidenziato che nelle more della pianificazione urbanistica attuativa, le possibilità di intervento edilizio sono limitate al restauro e risanamento conservativo. In riferimento al primo gruppo di immobili ricadenti in Tavola 8 – Specificazioni una possibilità di valorizzazione risiederebbe, appunto, nella 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 di Posillipo.

Diversamente si può operare per il Garitone a Capodimonte, per il quale vanno presi in considerazione due aspetti: il primo riguarda la destinazione dell'immobile, mentre il secondo concerne le possibilità di trasformazione dell'immobile concesse dalla vigente disciplina urbanistica.

In riferimento al primo punto, va evidenziato che 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; (...)”*. Pertanto, il Consiglio Comunale ha inteso individuare quale destinazione dell'immobile quella a *“parcheggio pubblico”*.

Relativamente alla vigente disciplina urbanistica, come abbiamo visto in precedenza, se da un lato la destinazione a “parcheggio pubblico” risulta ammissibile, un rilevante ostacolo alle possibilità di valorizzazione del bene è da ricercare nelle modalità di intervento attualmente limitate, nelle more della pianificazione attuativa, al restauro e risanamento conservativo.

La possibilità di assicurare l'intervento diretto, senza quindi il ricorso alla pianificazione attuativa, garantendo nel contempo la destinazione di “parcheggio pubblico” può essere conseguita mediante

l'inclusione dell'immobile nella Tavola 8 – Specificazioni come immobile “destinato” a “parcheggio” ai sensi del DI 1444/1968. In tal modo l'intervento edilizio finalizzato alla realizzazione del parcheggio risulterà disciplinato in via diretta dall'art. 56 delle norme della Variante.

Per valutare la possibilità di rimuovere il vincolo della Tavola 8 – Specificazioni da Galleria Principe, Palazzo Cavalcanti e deposito ANM di Posillipo, è necessario innanzitutto stimare l'apporto che i tre beni forniscono al bilancio degli standard della Variante per i relativi quartieri di appartenenza. La valutazione delle consistenze è riportata nella tabella n. 3.

Tabella 3 – Attrezzature di quartiere oggetto di conferimento al Fondo “Comparto Napoli”

Immobilie	Tipologia standard ex DI 1444/1968	Superficie del lotto (mq)	Quartiere
<i>Palazzo Cavalcanti, via Toledo n. 346</i> <i>Galleria Principe di Napoli I-V</i>	Interesse comune- reperito	- 820	Montecalvario
	Interesse comune- esistente	- 1.190	San Lorenzo
	Interesse comune- esistente	- 1.065	San Lorenzo
	Interesse comune- reperito	- 445	San Lorenzo
	Interesse comune - integrate esistente	0	San Lorenzo
<i>Deposito ANM, via Posillipo 165</i>	Interesse comune- esistente	- 7.645	Posillipo
Totale parziale in sottrazione	Interesse comune- esistente	- 9.900	
	Interesse comune- reperito	- 1.265	
Totale complessivo		- 11.165	

La tabella n. 3 e le altre tabelle che seguono costituiscono un aggiornamento delle tabelle già contenute nel documento strategico dovuto a maggiore precisione di misura dei perimetri e quantità considerate.

La tabella n. 3 mostra che complessivamente l'eliminazione del vincolo ad attrezzatura di quartiere per i tre immobili in argomento comporta una sottrazione di aree per attrezzature pari a 11.165 mq.

In particolare, gli immobili in sottrazione dalla Tavola 8 - Specificazioni ricoprono la funzione di attrezzature da standard di “interesse comune” ai sensi del DI 1444/1968, di cui solo una parte della Galleria Principe rientra nel bilancio delle attrezzature come attrezzatura “reperita” (445 mq) e calcolata al doppio nel dimensionamento della Variante generale (890 mq), come riportato nella Tabella n. 4. Sempre in riferimento alla Galleria Principe di Napoli si evidenzia che le “attrezzature integrate” non sono computate all'interno del dimensionamento della Variante.

Va comunque evidenziato che il contributo di tali immobili al bilancio complessivo delle attrezzature da standard della città è comunque limitato, di cui la parte più consistente è rappresentata dal deposito ANM di Posillipo (7.645 mq).

La contestuale individuazione del Garitone nella Tavola 8 - Specificazioni come “parcheggio pubblico” permette di compensare in maniera sostanziale le modifiche necessarie alla valorizzazione di Palazzo Cavalcanti, Galleria Principe di Napoli e deposito ANM di Posillipo come indicato nella Tabella n. 4.

Resta dunque un deficit di attrezzature di consistenza limitata pari a circa 6.800 mq.

Tabella 4 – Attrezzature di quartiere conferite al Fondo “Comparto Napoli” in variante urbanistica

Immobilie	Tipologia standard ex DI 1444/1968	Superficie Specificazioni (mq)	Quartiere
<i>Palazzo Cavalcanti, via Toledo n. 346</i> <i>Galleria Principe di Napoli</i>	Interesse comune- reperito*	- 1.640	Montecalvario
	Interesse comune- esistente	- 1.190	San Lorenzo
	Interesse comune- esistente	- 1.065	San Lorenzo
	Interesse comune- reperito*	- 890	San Lorenzo
	Interesse comune- esistente	- 7.645	Posillipo
<i>Deposito ANM, via Posillipo 165</i>	Interesse comune- esistente	- 7.645	Posillipo
Totale parziale in sottrazione		- 12.430	
<i>Deposito ANM Garitone, via Nuova San Rocco 1-12</i>	Parcheggi - reperita	+5.600	San Carlo all'Arena
Totale complessivo		- 6.830	

Nota: * Calcolate al doppio.

A tale proposito va evidenziato che il dimensionamento della Variante generale al Prg presenta un significativo surplus di standard rispetto a quanto necessario per garantire la quota di 20 mq/ab di attrezzature di quartiere.

Infatti nella Relazione generale al Capitolo 3 – *Le scelte a scala cittadina*, paragrafo 3.5 – *Il dimensionamento dei servizi* si legge “*La tabella n. 1 “Attrezzature di quartiere - previsioni della variante” illustra gli esiti del confronto operato tra dotazione attuale e previsioni di piano per ogni categoria di attrezzature previste a scala di quartiere, in relazione agli standard indicati dalla Lr 14/1982 e riferiti alla popolazione stimata per il 2006 in ogni quartiere della città. Il primo risultato evidente è il pieno conseguimento della dotazione di 20 mq/ab da assicurare. Il bilancio complessivo dell’area della variante produce un saldo positivo di ben 154 ha”*.

In dettaglio per quanto riguarda le attrezzature di “interesse comune” che qui interessano particolarmente è riportato “*E’ garantito a livello generale il soddisfacimento del fabbisogno relativo alle attrezzature di interesse comune, con un saldo positivo di 50 ha e delle superfici previste per spazi pubblici (parco, giochi e sport di quartiere), che presentano un consistente valore positivo, circa 225 ha”*.

Da quanto sopra si evince come l’eliminazione del vincolo da Tavola 8 – Specificazioni su tali immobili sia ampiamente compensata dal surplus di attrezzature già individuato dal dimensionamento della Variante generale, anche a prescindere dall’individuazione del Garittone nella Tavola 8.

Tuttavia, risulta opportuno valutare le modifiche del dimensionamento degli standard a livello di quartiere.

L’impatto sui quartieri di Montecalvario e San Lorenzo della diminuzione dello standard risulta poco significativo:

- per il quartiere Montecalvario, la tabella di dimensionamento riportata a pag. 232 della Relazione generale della Variante riporta un deficit di standard di “interesse comune” pari complessivamente a 3.362 mq che viene compensato con un surplus di attrezzature nello stesso quartiere che risulta in attivo per 156.476, quantità che compensa ampiamente la diminuzione di 850 mq relativi al Palazzo Cavalcanti;

- per il quartiere San Lorenzo, la tabella di dimensionamento riportata a pag. 235 della Relazione generale della Variante riporta un surplus di standard di “interesse comune” pari complessivamente a 26.361 mq che ovviamente resta in attivo anche con la sottrazione di 2.860 mq relativi alla Galleria Principe, seppure con un deficit complessivo del quartiere pari a 477.911 mq che però, come detto, viene comunque compensato a scala cittadina dai quartieri limitrofi.

Nel quartiere Posillipo la diminuzione dello standard presenta maggiori criticità, in quanto la tabella di dimensionamento riportata a pag. 230 della Relazione generale della Variante riporta un deficit di standard di “interesse comune” pari complessivamente a 23.477 mq, nell’ambito di un deficit complessivo del quartiere pari a 71.915, a cui si aggiungono 7.647 mq relativi al deposito ANM di Posillipo. Tale quantità, in ogni caso, risulta come detto già compensato a scala cittadina dai quartieri limitrofi.

Va inoltre fatta un’ulteriore considerazione sul tema. Dal 2004, anno di approvazione della Variante generale, sono stati approvati numerosi interventi pubblici o di interesse pubblico, anche in variante urbanistica, che hanno autorizzato la realizzazione di interventi che, in molti casi, rientrano a pieno titolo nello standard di quartiere. Tuttavia, tali interventi, ancorché autorizzati nell’ambito di diverse procedure (accordi di programma, opere di interesse statale, permessi di costruire in deroga ai sensi dell’art. 14 del Dpr 380/2001 smi, Dpr 327/2001 smi, ecc.) non sono stati “registrati” nella Tavola 8 – Specificazioni e, soprattutto, non sono entrati nella contabilità aggiornata del dimensionamento delle attrezzature della Variante generale.

Tali interventi rappresentano, quindi, una ulteriore dotazione di attrezzature non contabilizzata.

Come visto, la proposta di variante prefigurata è già in sé sostanzialmente in equilibrio (con un deficit di 6.462 mq compensato dalla riserva di standard della stessa Variante generale).

Tuttavia appare opportuno approfondire le possibilità di compensare non solo l’ammontare complessivo dello standard sottratto, ma anche la sua distribuzione per quartiere e per tipologia che, come visto, riguarda in particolare la categoria dell’interesse comune. A tal fine e con l’obiettivo di minimizzare i contenuti della variante urbanistica risulta altresì opportuno in via prioritaria considerare in sostituzione degli immobili oggetto della variante, gli **immobili sui quali sono stati già approvati interventi che hanno determinato, anche in parte, aumenti della dotazione delle attrezzature da standard di quartiere attualmente non contabilizzati.**

Per quanto riguarda il quartiere **Montecalvario** è possibile inserire nel bilancio delle attrezzature della variante generale la stazione EAV e Funicolare di Montesanto il cui iter approvativo iniziò nel 2003 e si

concluse a gennaio del 2004, mentre l'iter approvativo della Variante generale era in itinere. La superficie della Stazione di Montesanto è pari a 3.000 mq, superficie ben più ampia della sottrazione del vincolo di attrezzatura relativo a Palazzo Cavalcanti. Si ricorda che ai sensi dell'art. 56 comma 4 *“Tra le attrezzature di quartiere di cui al comma 1 destinate ad interesse comune ai sensi del Dm 2 aprile 1968 n. 1444 rientrano le stazioni delle linee metropolitane e delle funicolari elencate all'art. 161, scheda n. 89, di cui alla parte III della presente normativa”*. Nella scheda n. 89 vengono riportate sia la Stazione Montesanto delle linee EAV, sia la Stazione della Funicolare di Montesanto.

Per quanto riguarda il quartiere **San Lorenzo** è possibile considerare il recente Accordo di Programma in variante urbanistica per la “riqualificazione, restauro e rifunzionalizzazione del complesso monumentale di Santa Maria del Popolo degli Incurabili” sottoscritto in data 07/06/2023 tra Comune di Napoli, Regione Campania e ASL Napoli 1 e ratificato con delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 19/06/2023.

In particolare nel progetto si è previsto, tra l'altro, la realizzazione di un Centro Diurno/Alzheimer, con accesso indipendente per utenti e personale sanitario da via Armani nell'ex Istituto di Anatomia. Il centro è provvisto di tutti i locali necessari per essere da supporto al “caregiver” e per favorire la socializzazione e il coinvolgimento in attività ricreative atte a recuperare il più possibile le facoltà cognitive. Tale struttura rientra nella categoria delle attrezzature di quartiere di tipo socio-sanitario di “interesse comune” ed ha una superficie del lotto pari a circa 1.300 mq.

Sempre nello stesso Accordo, si è prevista la realizzazione di un'area culturale a carattere museale (parte dell'area indicata in progetto come sub 4.1 e 8). L'area museale si sviluppa attorno al Cortile Monumentale e si compone di quattro livelli principali collegati verticalmente da corpi scala e ascensori. L'accesso principale al cortile dell'area museale avviene dal portale situato a nord.

Una volta attraversato il portale d'ingresso il visitatore si trova dunque nel Cortile Monumentale che assolve la funzione di atrio “en plain air” dal quale si accede a tutte le funzioni museali e culturali presenti nel Complesso degli Incurabili. La visita al complesso museale comincia dal cortile monumentale che costituiva l'antico spazio sacro della Scuola Medica. L'ingresso alla biglietteria del Museo è situato nell'edificio che occupa l'ala ovest del complesso, oltre lo scalone monumentale. Nella stessa area sono collocati anche l'infopoint, il bookshop e la caffetteria.

Dalla biglietteria si accede direttamente all'area dedicata al “cinema immersivo”, situata a questo livello con accesso autonomo rispetto alla restante area museale. In questo spazio sarà esposta l'evoluzione storica e archeologica dell'area urbana e la nascita e la crescita del complesso edilizio tramite plastici e contenuti multimediali. Per l'ingresso alla collezione permanente del museo, collocata su più livelli da 1 a 3, l'accesso avviene tramite lo scalone monumentale situato nel cortile.

Nella Chiesa di Santa Maria Succurre Miseris e Oratorio dei Bianchi (sub 6 di progetto) è prevista al livello di ingresso al cortile della Farmacia posto a quota +0,60 la creazione di ambienti espositivi e, a quota +19,30, per la creazione di spazi espositivi e di un punto ristoro.

Tali strutture rientrano nella categoria delle attrezzature di quartiere di tipo culturale di “interesse comune” e determinano una superficie aggiuntiva di attrezzature di “interesse comune” pari a circa 1.100 mq.

Gli spazi così individuati per complessivi 2.400 mq possono essere considerati come “reperiti” in quanto non ancora attuati e calcolati al doppio coerentemente con il bilancio operato in sede di redazione della Variante generale.

Pertanto, la registrazione in Tavola 8 – Specificazioni di tali interventi è sufficiente a determinare il sostanziale riequilibrio della perdita dello standard relativo alla Galleria Principe di Napoli.

Relativamente al quartiere **Posillipo**, il deficit determinato dalla eliminazione del vincolo di cui alla Tavola 8 – Specificazioni relativo al deposito ANM è di fatto in larga parte già assorbito da precedenti provvedimenti. In particolare nel quartiere Posillipo è stato rilasciato il permesso di costruire in deroga per l'ampliamento dell'ospedale Fatebenefratelli in via Manzoni, a seguito della delibera di Consiglio n. 69 del 4/09/2017.

La deroga ha riguardato la modifica della destinazione d'uso che la disciplina urbanistica individuava nella zona F, sottozona Fe e includeva l'immobile nella Tavola 8 – Specificazioni come “istruzione superiore” esistente. Il dimensionamento della Variante generale, infatti, includeva tale area per 6.000 mq nelle attrezzature superiori esistenti (ex Istituto Cavalcanti). Da misurazioni più accurate il lotto individuato risulta di 6.100 mq. Con la predetta deroga, dunque, si è consumato il passaggio da attrezzature per l'istruzione superiore ad attrezzature di quartiere sanitarie, ricadenti nella categoria più ampia dell'interesse comune di cui al DI 1444/1968. Vale la pena di evidenziare che lo stesso Ospedale Fatebenefratelli ricade già in sottozona Fe e in Tavola 8-Specificazioni come attrezzatura di quartiere “interesse comune” esistente.

Pertanto può essere ampliata la attuale individuazione della Tavola 8 comprendendo anche i 6.100 mq in esame.

Rispetto agli interventi registrati nell'ambito della presente variante urbanistica e nel rispetto delle scelte operate con il bilancio degli standard della Variante generale, vengono computati al doppio solo gli interventi ricadenti in zona A non ancora attuati e quindi definibili come "reperiti" (Accordo di programma degli Incurabili) ai sensi dell'art. 4 del DI 1444/1968 (*Le aree che vanno destinate agli spazi di cui al precedente art. 3 nell'ambito delle zone A) e B) saranno computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte dallo stesso articolo, in misura doppia di quella effettiva*), mentre per le attrezzature esistenti e gli interventi ricadenti in zona F (ampliamento ospedale Fatebenefratelli nell'ex Istituto Cavalcanti attualmente in fase di realizzazione e deposito ANM Garittone), seppure questi ultimi definiti come "reperiti", lo standard è stato computato ai fini del dimensionamento in superficie di lotto senza il raddoppio.

La tabella n. 5 riporta il quadro di sintesi delle attrezzature oggetto della variante urbanistica in termini di semplice consistenza, ovvero in termini di superficie dei rispettivi lotti, non considerando la possibilità del calcolo al doppio di determinate attrezzature, calcolo che verrà effettuato nella successiva tabella n. 6.

Tabella 5 – Consistenze delle attrezzature di quartiere oggetto di variante urbanistica

Immobile	Quartiere	Superficie Specificazioni (mq)	Tipologia standard ex DI 1444/1968
Palazzo Cavalcanti, via Toledo n. 346	Montecalvario	- 820	Interesse comune- reperito
Stazione Montesanto EAV e funicolare	Montecalvario	+ 3.000	Interesse comune- esistente
Saldo parziale	Montecalvario	+ 2.180	Interesse comune
Galleria Principe di Napoli	San Lorenzo	- 2.255	Interesse comune- esistente
	San Lorenzo	-445	Interesse comune- reperito
ADP Incurabili – Centro diurno	San Lorenzo	+ 1.300	Interesse comune- reperito
ADP Incurabili – Spazi culturali	San Lorenzo	+ 1.100	Interesse comune- reperito
Saldo parziale	San Lorenzo	- 300	Interesse comune
Deposito ANM, via Posillipo 165	Posillipo	- 7.645	Interesse comune- esistente
Ex Istituto Cavalcanti	Posillipo	+ 6.100	Interesse comune- reperito
Saldo parziale	Posillipo	-1.545	Interesse comune
Saldo intermedio		+ 335	Interesse comune
<i>Deposito ANM Garittone, via Nuova San Rocco 1-12</i>	San Carlo all'Arena	+ 5.600	Parcheggi - reperito
Saldo parziale	San Carlo all'Arena	+ 5.600	Parcheggi - reperito
Totale saldo complessivo		+ 5.935	

La tabella n. 6 riporta il quadro complessivo del calcolo degli standard derivante dalla variante urbanistica. In tale tabella vengono computate a doppio le attrezzature reperite ricadenti nella zona A, in coerenza con il dimensionamento della Variante generale.

Si sottolinea come, a seguito della variante urbanistica e dell'aggiornamento della Tavola 8 - Specificazioni, si abbia **un aumento complessivo di aree da standard pari a circa 7.000 mq.**

Come precedentemente evidenziato, le modifiche proposte aggiornano le tabelle del dimensionamento contenute nella Relazione della Variante generale e in particolare le schede di Posillipo, San Lorenzo, Montecalvario e San Carlo nord.

Di seguito si propongono le tabelle da 7 a 10 riportanti le modifiche oggetto della variante.

Tabella 6 – Attrezzature di quartiere oggetto di variante urbanistica

Immobile	Quartiere	Superficie Specificazioni (mq)	Tipologia standard ex DI 1444/1968
Palazzo Cavalcanti, via Toledo n. 346	Montecalvario	- 1.640	Interesse comune- reperito*
Stazione Montesanto EAV e funicolare	Montecalvario	+ 3.000	Interesse comune- esistente
Saldo parziale	Montecalvario	+ 1.360	Interesse comune
Galleria Principe di Napoli	San Lorenzo	- 2.255	Interesse comune- esistente
	San Lorenzo	-890	Interesse comune- reperito*
ADP Incurabili – Centro diurno	San Lorenzo	+ 2.600	Interesse comune- reperito*
ADP Incurabili – Spazi culturali	San Lorenzo	+ 2.200	Interesse comune- reperito*
Saldo parziale - esistente	San Lorenzo	-2.255	Interesse comune- esistente
Saldo parziale - reperito	San Lorenzo	+3.910	Interesse comune- reperito
Saldo parziale	San Lorenzo	+1.655	Interesse comune
Deposito ANM, via Posillipo 165	Posillipo	- 7.645	Interesse comune- esistente
Ex Istituto Cavalcanti	Posillipo	+ 6.100	Interesse comune- reperito
Saldo parziale	Posillipo	-1.545	Interesse comune
Deposito ANM Garitone, via Nuova San Rocco 1-12	San Carlo all’Arena	+ 5.600	Parcheggi - reperito
Saldo parziale	San Carlo all’Arena	+ 5.600	Parcheggi - reperito
Totale saldo complessivo		+ 7.070	

Nota: * Calcolate al doppio.

Appare utile sintetizzare i contenuti della proposta di variante urbanistica come di seguito:

- eliminazione del vincolo conformativo ex art. 56 per gli immobili deposito ANM Posillipo, Palazzo Cavalcanti, Galleria Principe di Napoli, mediante modifica della Tavola 8 – Specificazioni;
- inclusione nella Tavola 8 – Specificazioni della maggiore consistenza del deposito ANM Garitone come immobile reperito per “parcheggi”;
- precisazione per la parte del complesso di via Egiziaca a Pizzofalcone della presenza di attrezzatura esistente integrata con altre funzioni;
- registrazione in Tavola 8 – Specificazioni 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, stazione EAV e Funicolare di Montesanto.

Conseguentemente, le modifiche suddette si concretizzano nella modifica dei seguenti fogli della Tavola 8 – Specificazioni:

- foglio n. 7 – inserimento retino reperito parcheggi per il deposito ANM Garitone per una superficie pari a 5.600 mq;
- foglio n. 14 – eliminazione retini esistenti, reperi e integrate per la Galleria Principe; eliminazione retino attrezzatura reperita per Palazzo Cavalcanti; inserimento retino attrezzatura esistente per la Stazione di Montesanto (EAV e Funicolare); inserimento retino attrezzatura reperita per il centro diurno e gli spazi culturali relativi all’Accordo di Programma dell’Ospedale di Santa Maria degli Incurabili; inserimento del pallino relativo alla attrezzatura integrata esistente nella porzione del compendio di via Egiziaca a Pizzofalcone ricadente in Tavola 8;
- foglio n. 20 – eliminazione retino grafico di attrezzatura esistente relativo al deposito ANM di Posillipo; sostituzione del retino di istruzione superiore esistente per l’ex Istituto Cavalcanti per una superficie pari a 6.100 mq con quello di attrezzatura individuata di interesse comune (reperito).

Le modifiche grafiche sopra richiamate sono riportate nei fogli allegati alla delibera di adozione.

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.

Tabella 7 – Aggiornamento della tabella San Carlo nord (pag. 241 della Relazione della Variante)

 Quartiere San Carlo nord
 Immobili individuati per attrezzature pubbliche (in mq)

Abitanti 37.956

		Istruzione	Interesse comune	Spazi pubblici	Parcheggi	Totale
deficit pregresso (a)		-132.780	-81.236	-339.860	-82.890	-636.766
immobili individuati	n.					
	1			31.640 *		
	2			45.450 *		
	3			4.960 *		
	4			43.950 *		
	5			3.200 *		
ex deposito ANM Garittone	7				5.600 *	
stazioni			1.200			
			400 *			
totale immobili individuati (b)		0	1.600	129.200	5.600	136.400
Piani urbanistici attuativi (Pua)		0	0	0	0	0
totale immobili in Pua (c)		0	0	0	0	0
Unità edilizie speciali		0	0	0	0	0
totale Unità edilizie speciali (d)		0	0	0	0	0
Totale (e=b+c+d)		0	1.600	129.200	5.600	136.400
Saldo (a-e)		-132.780	-79.636	-210.660	-77.690	-500.366
valutate al doppio ai sensi dell'art. 4 del DM 1444/68						
* non valutate al doppio						
Istruzione superiore	n.	sup.				
Fabbisogno		56.934				
Esistente		0				
deficit (a)		-56.934				
immobili individuati	6	128.323				
Totale immobili individuati (b)		128.323				
Saldo (a-b)		71.389				

Tabella 8 – Aggiornamento della tabella Posillipo (pag. 230 della Relazione della Variante)

 Quartiere Posillipo
 Immobili individuati per attrezzature pubbliche (in mq)

Abitanti 22.411

		Istruzione	Interesse comune	Spazi pubblici	Parcheggi	Totale
deficit pregresso (a)		-3.705	-31.922	-162.710	-35.103	-233.440
immobili individuati	n.					
	1			38.000		38.000
	2			14.000		14.000
	3			16.280		16.280
	4	12.000				12.000
	5			6.400		6.400
	6			4.800		4.800
	7			800		800
	8			60.800		60.800
ex Istituto Cavalcanti (Fatebenefratelli)	9		6.100 *			6.100
stazioni			800			800
totale immobili individuati (b)		12.000	6.900	141.080	0	159.980
Piani urbanistici attuativi (Pua)		0	0	0	0	0
totale immobili in Pua (c)		0	0	0	0	0
Unità edilizie speciali		0	0	0	0	0
totale Unità edilizie speciali (d)		0	0	0	0	0
Totale (e=b+c+d)		12.000	6.900	141.080	0	159.980
Saldo (a-e)		8.295	-25.022	-21.630	-35.103	-73.460
valutate al doppio ai sensi dell'art. 4 del DM 1444/68						
* non valutate al doppio						
Istruzione superiore	n.	sup.				
Fabbisogno		33.616				
Esistente		0				
deficit (a)		-33.616				
immobili individuati		0				
Totale immobili individuati (b)		0				
Saldo (a-b)		-33.616				

Tabella 9 – Aggiornamento della tabella Montecalvario (pag. 232 della Relazione della Variante)

Quartiere Montecalvario

Abitanti 22.855

Immobili individuati per attrezzature pubbliche (in mq)

		Istruzione	Interesse comune	Spazi pubblici	Parcheggi	Totale
deficit pregresso (a)		-100.010	-34.662	-201.110	-22.878	-358.660
immobili individuati	n.					
	1	20.000	30.000	10.000		60.000
	2		1.500	5.000		6.500
	3		1.600			1.600
	4			320.000		320.000
	5			2.690		2.690
	7			102.000		102.000
	8			300		300
	10			1.680		1.680
stazioni			1.200			1.200
totale immobili individuati (b)		20.000	34.300	441.670	0	495.970
Piani urbanistici attuativi (Pua)		0	0	0	0	0
totale immobili in Pua (c)		0	0	0	0	0
Unità edilizie speciali						
ex convento dei sette dolori	6	2.400				2.400
convento di Montecalvario	9	7.000		3.000		10.000
chiese chiuse		3.480				3.480
immobili comunali		4.646				4.646
totale Unità edilizie speciali (d)		17.526	0	3.000	0	20.526
Totale (e=b+c+d)		37.526	34.300	444.670	0	516.496
Saldo (a-e)		-62.484	-362	243.560	-22.878	157.836
valutate al doppio ai sensi dell'art. 4 del DM 1444/68						
* non valutate al doppio						
Istruzione superiore	n.	sup.				
Fabbisogno		34.282				
Esistente		2.600				
deficit (a)		-31.682				
immobili individuati		0				
Totale immobili individuati (b)		0				
Saldo (a-b)		-31.682				

Appare inoltre utile sottolineare che in riferimento ai vincoli idrogeologici le aree dell'ex deposito Garittone, della Galleria Principe, di Palazzo Cavalcanti e per completezza del complesso di via Egiziaca non sono individuate nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.466 del 21.10.2015. Inoltre l'ex deposito Garittone, Galleria Principe rientrano in area stabile e Palazzo Cavalcanti in area a bassa instabilità.

L'area dell'ex deposito ANM di Posillipo rientra in area a bassa instabilità ed è solo marginalmente interessata da rischio frana R3 del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale.

Per gli interventi già approvati e registrati nella presente variante, gli aspetti legati alle problematiche idrogeologiche sono stati già valutati in sede di approvazione dei relativi interventi.

Si sottolinea, infine, che la proposta di variante 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*".

La proposta di variante infatti registra interventi relativi a opere pubbliche e modifica le previsioni della Tavola 8 – Specificazioni relative alle attrezzature da standard (opere pubbliche o di interesse pubblico).

Tabella 10 – Aggiornamento della tabella S. Lorenzo (pag. 235 della Relazione della Variante)

Quartiere San Lorenzo

Abitanti 47.464

Immobili individuati per attrezzature pubbliche (in mq)

		Istruzione	Interesse comune	Spazi pubblici	Parcheggi	Totale
deficit pregresso (a)		-210.837	-93.137	-461.090	-13.045	-778.109
immobili individuati	n.					
	1			4.000		4.000
	2			11.200		11.200
	3			25.600		25.600
	13			8.000		8.000
	14		1.600			1.600
	15		700			700
	16	7.000				7.000
ADP Incurabili – centro diurno	19		2.600			2.600
ADP Incurabili – spazi culturali	20		2.200			2.200
totale immobili individuati (b)		7.000	7.100	48.800	0	62.900
Piani urbanistici attuativi (Pua)						
acropoli e p.zza Cavour			6.000	6.000		12.000
S. Lorenzo			5.000			5.000
mura nord-orientale				16.000	6.400	22.400
totale immobili in Pua (c)		0	11.000	22.000	6.400	39.400
Unità edilizie speciali	n.					
convento dei Gerolomini	4	12.800		3.200		
convento delle Agostiniane	5	19.200		3.200		
convento di S. Gregorio Armeno	6	9.600		3.200		
convento di Regina Coeli	7	22.000		6.000		
ex ritiro delle Biancolelle	8	800				
ex carcere muliebri S. Maria ad Agnone	9	3.700				
S.M. Vertecoceli	10		1.800			
caserma Garibaldi	11		12.800	6.400		
ex convento di S. Caterina a Formiello	12		24.000			
opera Don Calabria	17	2.400				
S. Maria del Rifugio	18			4.000		
chiese chiuse			48.456			
immobili comunali			15.997			
totale Unità edilizie speciali (d)		70.500	103.053	26.000	0	199.553
Totale (e=b+c+d)		77.500	121.153	96.800	6.400	301.853
Saldo (a-e)		-133.337	28.016	-364.290	-6.645	-476.256
valutate al doppio ai sensi dell'art. 4 del DM 1444/68						
* non valutate al doppio						
Istruzione superiore	n.	sup.				
Fabbisogno		71.196				
Esistente		16.672				
deficit (a)		-54.524				
immobili individuati		0				
Totale immobili individuati (b)		0				
Saldo (a-b)		-54.524				

Coerenza della proposta di variante urbanistica con gli indirizzi del Consiglio

La presente proposta di variante urbanistica ha, come precedentemente evidenziato, come riferimento per l'indirizzo due delibere del Consiglio Comunale, ovvero la n. 97 del 30/11/2023 e la n. 20 del 19/06/2024. Di seguito si riporta per ciascuna delibera i punti di coerenza individuabili.

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 inquadrato nella Tavola 8 – Specificazione 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 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 comunque ammissibili a valle dell'approvazione della variante per gli immobili oggetto di variante.

Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 19/06/2024:

- *la presente 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”.*

Da quanto sopra risulta la piena coerenza della proposta di variante alle delibere consiliari richiamate che, in ogni caso, determina un aumento delle dotazioni di attrezzature da standard di quartiere ai sensi del DI 1444/1968 di circa 7.000 mq.