

563  
12-5-16



COMUNE DI NAPOLI

DIREZIONE CENTRALE PIANIFICAZIONE  
E GESTIONE DEL TERRITORIO - SITO UNESCO  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE  
ASSESSORATO: DIRITTO ALLA CITTA', ALLE POLITICHE URBANE,  
AL PAESAGGIO E AI BENI COMUNI

**ORIGINALE**

- 9 SET. 2016  
12 671

Proposta di delibera prot. n° 554 del 09.2016  
Categoria ASSESSORATO DIRITTO ALLA CITTA' classe Fascicolo.....  
**ESECUZIONE IMMEDIATA**

**REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 554**

**OGGETTO:** controdeduzioni alle osservazioni pervenute alla variante urbanistica relativa alla aggiunta del comma 2 all'art. 22 *-frazionamento-* delle norme di attuazione del Prg e alla conseguente integrazione degli artt. 64-69-73-79-83-86-92-99, adottata con delibera di Giunta n. 13 del 14/1/2016 ai sensi dell'art. 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 4 agosto 2011.

**22 SET. 2016**

Il giorno ....., nella residenza comunale convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n° ..... 8 ..... Amministratori in carica:

**SINDACO:**

Luigi de MAGISTRIS P

**ASSESSORI:**

Raffaele DEL GIUDICE P

Ciro BORRIELLO P

Mario CALABRESE **ASSENTE**

Alessandra CLEMENTE **ASSENTE**

Gaetano DANIELE **ASSENTE**

Roberta GAETA P

Salvatore PALMA P

Annamaria PALMIERI **ASSENTE**

Enrico PANINI P

Carmine PISCOPO P

Daniela VILLANI P

(Nota bene: Per gli assenti viene apposto, a fianco del nominativo, il timbro "ASSENTE"; per i presenti viene apposta la lettera "P")

Assume la Presidenza: SINDACO LUIGI DE MAGISTRIS

Assiste il Segretario del Comune: del. GAETANO DANIELE

**IL PRESIDENTE**

constatata la legalità della riunione, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto.

LA GIUNTA, su proposta dell'Assessore al Diritto alla Città, alle Politiche Urbane, al Paesaggio e ai Beni Comuni

**IL SEGRETARIO GENERALE**

Premesso

2

che L'Amministrazione il 27 novembre 2015 ha approvato la delibera di Gc n.780 avente ad oggetto: "1. Approvazione del Documento strategico del preliminare di variante urbanistica relativa alla modifica di "alcune modalità di frazionamento in centro storico" ai sensi dell'art.2 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 4 agosto 2011; 2. Dichiarazione di esclusione della verifica di assoggettabilità alla procedura VAS della variante urbanistica relativa alla modifica di "alcune modalità di frazionamento in centro storico", 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 DPGRC della Campania n.17 del 18/12/2009; 3.mandato al servizio Pianificazione Urbanistica generale alla prosecuzione dell'iter di pianificazione, come da Regolamento della regione Campania n.5/2011."

che l'Amministrazione in data 14 gennaio 2016 ha approvato la delibera di Giunta Comunale n.13 avente ad oggetto: "Adozione, ai sensi dell'art.3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n.5 del 4 Agosto 2011, della variante urbanistica relativa alla aggiunta del comma 2 dell'art.22-frazionamento- delle norme di attuazione del Prg e alla conseguente integrazione degli artt.64-69-73-79-83-86-92-99";

che ai sensi del comma 2 dell'art.3 del Regolamento n. 5/2011 la delibera n.13 è stata pubblicata sul BURC n. 46 del 11.7.2016 e all'Albo Pretorio del comune di Napoli dal giorno 11. 7.2016 e sul sito web del Comune di Napoli nella sezione *Urbana*;

che la variante, ai sensi del comma 2 dell'art.4 del regolamento n.5 è stata poi depositata per trenta giorni, dall'11 luglio 2016 al 9 agosto 2016, per il recepimento di eventuali osservazioni, presso la Segreteria della Giunta e presso il servizio Pianificazione Urbanistica Generale.

Rilevato

che nei 30 giorni successivi alla pubblicazione sono state presentate osservazioni alla variante al Prg adottata;

che, in particolare, è pervenuta presso la Segreteria del Consiglio una sola osservazione in data 4/8/2016 acquisita con PG/652361 del 5/8/2016 a firma di Manzo Silvana e trasmessa con nota PG/655278 del 8/8/2016 allegata alla presente deliberazione, quale atto integrante e sostanziale;

che inoltre è pervenuta una osservazione a firma del Presidente dell'ACEN acquisita al protocollo con PG/650873 del 5/8/2016 e pervenuta al servizio Pianificazione generale con nota dell'Assessorato PG/664837 del 12/8/2016 allegata alla presente deliberazione, quale atto integrante e sostanziale;

che inoltre risulta pervenuta alla casella pec del Servizio Pianificazione urbanistica generale una osservazione a firma del Presidente di Italia Nostra Onlus – Sezione di Napoli pervenuta in data 6/8/2016 ed acquisita con PG/653951 del 8/8/2016 allegata alla presente deliberazione, quale atto integrante e sostanziale;

che, inoltre, risulta pervenuta al protocollo del Servizio Pianificazione urbanistica generale una osservazione a firma di Manzo Silvana acquisita con PG/647856 del 4/8/2016 allegata alla presente deliberazione, quale atto integrante e sostanziale;

che le osservazioni a firma di Manzo Silvana presentate contestualmente presso la Segreteria della Giunta e presso il Servizio Pianificazione urbanistica generale coincidono in quanto presentano

IL SEGRETARIO GENERALE

testo identico;

che non risultano comunque pervenute altre osservazioni, seppure fuori termine;

Considerato

che il Servizio di Pianificazione urbanistica generale ha effettuato un puntuale esame tecnico di tutte le osservazioni presentate, tenendo conto dei motivi esposti dagli osservanti;

che in riferimento a tale esame sono state espone per ogni osservazione le ragioni tecniche a sostegno della proposta di controdeduzioni;

che l'istruttoria delle osservazioni pervenute è stata trasmessa all'Assessorato al Diritto alla Città e al Direttore centrale con PG/2016/693865 del 6/9/2016;

che ogni osservazione pervenuta è stata riportata in schede che ne forniscono i dati identificativi, la sintesi delle richieste formulate, le motivazioni a sostegno della proposta di controdeduzioni;

che le suddette schede costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

che le suddette osservazioni pervenute vengono allegate al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale e che pertanto la sintesi riportata nelle schede istruttorie assume un mero valore indicativo;

che si rende necessario in ordine alle osservazioni presentate svolgere le seguenti controdeduzioni.

#### **Controdeduzione n.1-osservazione arch. Manzo Silvana Oss-01**

Preliminarmente va rilevato che la normativa del Prg riporta all'art. 22 la disciplina del frazionamento, consentendolo in via generale "quando non sia diversamente prescritto nella disciplina tipologica della zona A-centro storico e in quella relativa alle singole zone e sottozone.

In realtà, le limitazioni che incidono sul frazionamento, in relazione a quanto stabilito dalla disciplina tipologica del centro storico di cui alla parte II delle norme tecniche di attuazione, riguardano solo le modalità con cui è possibile frazionare le singole unità immobiliari.

Com'è noto, il piano opera la classificazione degli edifici, di cui gli insediamenti di interesse storico si compongono, in rapporto ai caratteri tipologici che ne identificano la conformazione fisica e ne distinguono la formazione. La disciplina, tra l'altro, è distintamente riferita: alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alla funzione residenziale, denominata di base; alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alle funzioni collettive denominate speciali. Per queste ultime la disciplina dei singoli tipi (declinata negli artt. da 102 a 113) non tratta limitazioni al frazionamento. Per le unità di base invece la disciplina dei singoli tipi (declinata dagli artt. da 64 a 101) prevede che gli interventi di frazionamento -sempre consentiti ad eccezione dell'art.70- siano soggetti a determinate condizioni, riconducibili ai caratteri essenziali del tipo.

In sostanza il frazionamento delle tipologie residenziali nelle norme di attuazione del Prg risiede nell'imprescindibile obiettivo di tutela dei caratteri costitutivi dell'unità originaria.

Peraltro il riconoscimento del centro storico di Napoli quale sito Unesco implica la stringente necessità di conservare le caratteristiche tipologiche delle unità edilizie di cui il sistema di regole urbanistiche che a tali fini hanno costituito e costituiscono garanzia.

Pertanto, nel rispetto di quanto sopra precisato, la proposta di variante urbanistica consiste nell'introduzione di una flessibilità laddove è previsto che il frazionamento avvenga solo in coincidenza dei muri delle maglie strutturali. Si è introdotta, dunque, la possibilità, per la sola maglia interessata dalla realizzazione degli accessi a più unità abitative come risultanti dal frazionamento, di suddivisioni non coincidenti con i muri della maglia strutturale, purché non si producano interruzioni di volte, non si introducano ripartizioni degli archi ed ogni altro elemento strutturale architettonico e decorativo.

Tali aspetti e considerazioni sono alla base della scelta che ha prodotto la variante normativa consistente nell'introduzione del comma 2 dell'art. 22 - Frazionamento delle norme di attuazione della Variante generale.

Tale premessa intende dare risposta alle diverse ed articolate questioni rappresentate nella osservazione della Sig. Manzo, che sostanzialmente più che vere censure alle scelte di piano ovvero proposte concrete di modifica, hanno

IL SEGRETARIO GENERALE

natura di semplici richieste di chiarimenti all'assunto che alcune previsioni (soprattutto delle norme di attuazione) non siano sufficientemente chiare e possano ingenerare dubbi interpretativi in sede applicativa.

Inoltre, è necessario evidenziare che la Sig. Manzo ha presentato con prot. n. 15/c del 18 giugno 2001 una osservazione alla Variante al Prg-centro storico-zona Orientale e zona Nord occidentale, i cui contenuti erano analoghi a quelli oggi riportati nella presente osservazione alla variante relativa al solo "Frazionamento".

Il Dipartimento Urbanistica allora controdeduceva dichiarando l'osservazione -pleonastica- cioè non accoglibile in quanto già soddisfatta dai contenuti propri della Variante oggetto di approvazione. La sig. Manzo successivamente notificava al comune di Napoli il 24.9.2004 ricorso al TAR Campania avverso DPGR della Campania n. 323 - approvazione del Piano Regolatore generale concernente centro storico-zona Orientale e zona Nord occidentale.

Il ricorso nella sostanza ripercorreva oltre ad altri aspetti quelli contenuti nell'osservazione n. 15/c. Con sentenza del 2012 Il Consiglio di Stato ha respinto il ricorso della sig. Manzo.

Tutto ciò premesso si controdeduce quanto segue.

Sub 1). In riferimento alla richiesta di introdurre nella norma dell'art 22 "adeguati limiti agli interventi di frazionamento delle unità edilizie", questi sono già esplicitati da quanto prescritto al comma 1 dell'art.22 e cioè "(...) E' consentito il frazionamento quando non sia diversamente prescritto nella disciplina tipologica della zona A- centro storico e in quella relativa alle singole zone e sottozone del Prg (...)".

Inoltre si evidenzia che la proposta di variante non incide in alcun modo sulle possibilità di frazionamento che la Variante generale consente, bensì sulla sola modalità operativa di frazionamento che, nella sola maglia dove si realizzano gli accessi alle unità abitative risultanti dal frazionamento, viene svincolata dalle suddivisioni coincidenti con la maglia strutturale.

Si ritiene l'osservazione sub 1 pleonastica.

Sub 2). Si precisa che "fissare una misura minima" per il frazionamento in centro storico è già contemplato dallo stesso art. 22 che al comma 1 precisa: "Il frazionamento deve essere volto alla realizzazione di unità immobiliari autonome con superficie non inferiore a quanto stabilito dalle norme vigenti".

Si ritiene l'osservazione sub 2 pleonastica.

Sub 3). Relativamente al frazionamento su immobili vincolati L.1089/39 si riporta quanto commentato dal Consiglio di Stato su ricorso Manzo- che in particolare, sulla medesima questione, precisa: "sulla questione del frazionamento delle unità immobiliari che non dovrebbe essere consentito con riferimento agli immobili sottoposti al regime vincolistico di tutela, il Collegio osservava che atteso che la disciplina degli interventi consentiti sugli immobili gravati da vincolo di interesse storico artistico si rinviene nel Codice dei beni culturale e del paesaggio (dlgs 22/2004 n.42), onde nessun pregiudizio potrebbe riconnettersi, in relazione a tale tipologia di immobili, alle disposizioni attuative della variante urbanistica adottata dal comune di Napoli, restando in ogni caso impregiudicati il regime degli interventi ammessi e le competenze in materia autorizzatoria in capo alla competente Soprintendenza secondo la propria dettata dal richiamato Codice dei beni culturali e del paesaggio."

Si ritiene l'osservazione sub 3 pleonastica.

## **Controdeduzione n.2 -osservazione ACEN Oss-02**

Preliminarmente va rilevato che l'osservazione è nel suo complesso finalizzata a modificare il testo della variante normativa proposta eliminandone alcune parti. Di tali modifiche, però, non viene fornita alcuna motivazione o finalità, cosicché non risultano pienamente comprensibili le ragioni della loro introduzione o la reale opportunità/necessità di modifica del testo originario.

Sub 1). La cancellazione richiesta delle parole "con esclusione dell'art. 70", nel testo proposto del comma 2 dell'art. 22, tende a eliminare la puntualizzazione della non estensione alla tipologia delle unità edilizie preottocentesche di schiera normate dall'art. 70 della possibilità di frazionamento nella maglia di ingresso con suddivisioni non coincidenti con i muri della maglia strutturale.

A tale proposito vanno fatte due considerazioni. La prima è relativa al fatto che già gli artt. 69 e 70 della normativa vigente del Prg non prevedono la possibilità di frazionamento per tale tipologia e, pertanto, anche allorquando fosse eliminata la frase in esame il frazionamento, anche con la possibilità di maggiore libertà concessa dalla variante proposta nell'ingresso delle unità abitative, non sarebbe ammissibile.

La seconda considerazione è relativa al fatto che la presente variante normativa non ha inteso in alcun modo estendere le possibilità di frazionamento consentite dalla Variante generale vigente, ma soltanto dare una flessibilità operativa per la sola maglia in cui si realizzano gli ingressi alle unità abitative derivanti dal frazionamento. Pertanto, in alcun modo la presente variante può estendere la possibilità di frazionamento all'art. 70.

La motivazione per la quale nelle tipologie normate dall'art. 70 la normativa attualmente vigente non consente il frazionamento, ovvero la conservazione e tutela delle caratteristiche tipologiche delle case a schiera preottocentesche, si ritrova in quanto riportato nella Relazione della Variante generale, Cap. IV: "Non c'è pregiudizio nei confronti della possibilità di frazionare o accorpate unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, purché non siano interessate maglie strutturali di una diversa unità edilizia. Ma i modi in cui è possibile operare vanno rapportati al tipo. Una delle finalità essenziali della normativa è quella di conservare i sistemi distributivi verticali e orizzontali, elementi primari della caratterizzazione tipologica: il frazionamento deve rispettarli. (...) Nell'elemento preottocentesco di schiera, organizzato sul modello mercantile monofamiliare a cellula singola o doppia, non sarà evidentemente possibile consentire alcun frazionamento. Altri tipi preottocenteschi come ad esempio la palaziata, nata da fusione di precedenti corpi di fabbrica,

**IL SEGRETARIO GENERALE**

5  
può invece risultare coerente l'organizzazione di più alloggi diversi da quelli attuali, se l'operazione tende a rispettare la riconoscibilità degli elementi della corte e dell'originario sistema distributivo".

Dal brano su riportato emerge con chiarezza che per la tipologia di cui all'art. 70, ovvero l'"unità edilizia di base preottocentesca originaria o derivante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente, configuratasi essenzialmente sul modello della casa monofamiliare (...)" sussiste una particolare necessità di tutela dei caratteri connotanti il tipo edilizio evidenziati nella scheda n. 8, tra i quali si riporta "fronte di ampiezza minima, a maglia monocellulare, bicellulare o tricellulare...", "scala ad unica rampa con accesso diretto dal portone su strada posizionata nella maglia laterale...". Si tratta quindi, con evidenza, della (rara) tipologia, di origine medievale, nella quale il singolo alloggio si identifica, come si evince anche dalla scheda grafica richiamata, in un sistema edilizio abitativo di piccole dimensioni (elemento di schiera), affiancato ad altri similari serviti da scala autonoma. La norma ha opportunamente previsto per questa unica circostanza la limitazione all'ipotesi di frazionamento, nell'obiettivo di tutela della tipologia storica. Inoltre, va poi considerato che il frazionamento è in questa circostanza singolare, tecnicamente non perseguibile, attese le caratteristiche descritte, vigendo in ogni caso nello stesso art. 69, con riferimento a tutte le tipologie in esso comprese (e non solo alla schiera) il divieto di frazionare al di fuori delle maglie strutturali (la maglia strutturale è nella schiera generalmente coincidente con un unico modulo, da muro a muro). Ne derivano ampie motivazioni, (storico- tipologiche, funzionali, statiche e normative) a sostegno della particolare limitazione impressa per le schiere.

Si ritiene l'osservazione sub 1 non accoglibile.

Sub 2). La cancellazione richiesta relativa alle parole "strutturale e architettonico", nel testo proposto del comma 2 dell'art. 22, è finalizzata a subordinare la possibilità di frazionamento nella maglia di ingresso con suddivisioni non coincidenti con i muri della maglia strutturale solo alle "interruzioni delle volte, non si introducano ripartizioni degli archi" e di ogni altro elemento "decorativo".

Va evidenziato innanzitutto che la formulazione di tale articolo riprende quella presente negli altri articoli della normativa e pertanto la modifica richiesta genererebbe dubbi interpretativi nell'applicazione della norma. In tal senso si è inteso, in coerenza a quanto presente negli altri articoli della Variante generale, subordinare la maggiore flessibilità di frazionamento introdotta per la maglia dove si realizzano gli ingressi alle unità abitative al rispetto di quegli elementi che possono connotare o testimoniare le caratteristiche tipologiche delle unità edilizie.

Com'è noto, il piano opera la classificazione degli edifici, di cui gli insediamenti di interesse storico si compongono, in rapporto ai caratteri tipologici che ne identificano la conformazione fisica e ne distinguono la formazione.

Il fondamento delle regole dedicate al frazionamento delle tipologie residenziali nelle norme di attuazione della Variante generale risiede nell'imprescindibile obiettivo di tutela dei caratteri costitutivi dell'unità originaria. I gradi di libertà negli interventi di frazionamento sono in un certo senso inversamente proporzionali alla datazione delle unità edilizie, sicché i tipi edilizi di epoche più recenti comportano vincoli minori alla redistribuzione di più unità residenziali.

Tale sistema di regole, proprio perché strettamente correlato alla struttura ed ai caratteri dei tipi edilizi, non sembra aver comportato nel tempo problemi applicativi e, pertanto, non sussistono elementi che ne giustifichino la modifica.

Si ritiene l'osservazione sub 2 non accoglibile.

Sub 3). La cancellazione richiesta relativa al periodo "ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata. La maglia è quella dell'ambiente in cui si realizza la separazione degli ingressi, anche ove non fosse il primo ambiente a partire dalle parti comuni", nel testo proposto del comma 2 dell'art. 22, va suddivisa in due richieste. La prima comprende la cancellazione del primo periodo "ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata", mentre la seconda è relativa al testo restante.

In riferimento alla prima parte della cancellazione richiesta si evidenzia che come per il precedente sub 2, la formulazione di tale articolo riprende quella presente negli altri articoli della normativa ed in ogni caso risiede nell'imprescindibile obiettivo di tutela dei caratteri costitutivi dell'unità originaria.

In riferimento alla seconda parte dell'osservazione si evidenzia che il testo di cui si richiede la cancellazione è stato introdotto a seguito di un suggerimento della Commissione Urbanistica, ex art. 6 delle norme del Prg, che nel proprio parere positivo alla proposta di variante richiedeva di esplicitare che "la maglia è quella dell'ambiente in cui si realizza la separazione degli ingressi, anche ove non fosse il primo ambiente a partire dalle parti comuni".

Tale precisazione non rappresenta altro che una condizione già intrinsecamente contemplata dalle possibilità operative di frazionamento introdotte dalla prima parte del comma 2 dell'art. 22 e da quelle riportate per ogni singolo tipo dalle norme della Variante generale. Pertanto, la cancellazione di tale periodo non comporterebbe alcuna modifica a quanto la prima parte del comma 2 dell'art. 22 e gli altri articoli della disciplina tipologica della Variante generale prevedono. Ciò detto, a fronte dell'osservazione risultante pleonastica, si ritiene opportuno mantenere, al fine di una maggiore chiarezza del disposto normativo, la formulazione suggerita dalla Commissione Urbanistica.

Si ritiene l'osservazione sub 3 pleonastica.

### **Controdeduzione n.3 -osservazione Italia Nostra Onlus- Oss-03**

Si rileva che nulla è osservato nel merito dell'articolato normativo della variante normativa proposta. L'osservazione, invece, mira a integrare la variante normativa in oggetto con commi aggiuntivi che esulano dalle finalità della presente variante.

Va subito evidenziato che la delibera di Giunta del giugno 2012 avente ad oggetto "Indirizzi urbanistici per l'adeguamento dell'offerta abitativa del Prg", citata come riferimento quadro per le azioni di miglioramento della

**IL SEGRETARIO GENERALE**

condizione abitativa, fu una proposta al Consiglio mai esaminata e per questo restituita in data 29.10.2015 con PG/837954. In tale delibera, ad ogni buon conto, mai si relaziona il miglioramento dell'offerta abitativa con l'ipotesi del frazionamento in centro storico.

L'Amministrazione Comunale con la Relazione Previsionale e Programmatica 2014-2016 ha stabilito quale obiettivo, poi assunto con la Pianificazione Strategica 2014, di promuovere provvedimenti di adeguamento del Prg su alcuni particolari temi tra i quali si annovera "la modifica di e condizioni degli interventi su 'ruderi e aree di sedime' ex art. 125 comma 5, finalizzandoli alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale, mediante un provvedimento che modifichi anche alcune modalità di frazionamento delle unità immobiliari in centro storico, contribuendo nell'insieme all'obiettivo generale del miglioramento dell'offerta abitativa". L'obiettivo della realizzazione di housing sociale è dunque connesso strettamente al provvedimento in corso di definizione per i "ruderi", mentre l'obiettivo di modifica di "alcune modalità di frazionamento delle unità immobiliari in centro storico" si affianca a quello più generale di adeguamento, appunto, dell'offerta abitativa, per il quale la stessa relazione previsionale e programmatica si rifà al "documento di indirizzi in materia, approvato dalla giunta a giugno 2012 e attualmente all'attenzione del Consiglio".

Il servizio Pianificazione Urbanistica Generale incaricato di provvedere agli adeguamenti del Prg di cui sopra ha elaborato un documento strategico contenente gli -Obiettivi della proposta di variante per il frazionamento in centro storico- precisando che: "La formazione della variante va condotta ai sensi della L.R 16/2004 e s.m.i., nonché del "Regolamento di attuazione per il governo del territorio" n. 5/2011 della Regione Campania".

La proposta di variante, dunque, è limitata a definire un dispositivo normativo orientato a introdurre limitati elementi di semplificazione nei casi in cui si proceda ad interventi di frazionamento in unità immobiliari del centro storico.

Si esaminano, pertanto, le implicazioni normative e le proposte di modifica alla disciplina vigente relativa al frazionamento.

L'obiettivo, quindi, della variante urbanistica relativa all'art. 22 - Frazionamento, come da indirizzi dell'Amministrazione tende unicamente a semplificare le modalità di frazionamento in relazione agli aspetti edilizi del manufatto, consentendo una flessibilità nelle modalità operative di frazionamento nel centro storico, e non rappresenta alcuna preclusione o condizione legata ad obiettivi di natura specificamente sociale.

Pertanto, la presente osservazione che intende legare la richiesta di frazionamento solo se a beneficiarne sono alcune categorie di soggetti, rappresenta una scelta di indirizzi che non è alla base degli obiettivi strategici dell'Amministrazione che, invece, con l'attuale variante, non distingue i soggetti beneficiari di tale opportunità di intervento.

La formulata osservazione prescinde del tutto dagli obiettivi dell'attuale variante, proponendo questioni di indirizzo a fini sociali della variante normativa che non incidono sul testo normativo proposto. Il servizio Pianificazione urbanistica generale può dare riscontro alle osservazioni di carattere tecnico inerenti la proposta di variante in oggetto, mentre le scelte di indirizzo generali è opportuno che vengano rappresentate nelle sedi opportune.

Ad ogni buon conto va precisato che il Sub 1) subordina l'applicazione della proposta modifica del criterio di frazionamento vigente esclusivamente in via temporanea per la locazione a vantaggio di determinate categorie di soggetti caratterizzate da differenti aspetti di disagio sociale. Finalità che, come detto, esula da quelle della presente proposta di variante.

Inoltre, non si comprende il significato di un "frazionamento che sia temporaneo" considerato che trattasi di autorizzazioni inerenti lavori edili, con conseguenti regolarizzazioni del nuovo stato di fatto. Si ritiene pertanto non ammissibile che si possa introdurre, per altro in una norma di Prg, il concetto di frazionamento temporaneo.

Si ritiene l'osservazione sub 1 non pertinente.

Conseguentemente, i successivi commi introducono un "Regolamento" che deve contenere i criteri per l'assegnazione degli alloggi, nonché i canoni di locazione (Sub 2). Dall'approvazione in Giunta di tale atto decorrono i termini per la presentazione delle istanze di frazionamento (Sub 3), mentre dall'approvazione dell'atto di variante normativa decorrono 120 giorni entro i quali il dirigente competente deve proporre il Regolamento e approvare i frazionamenti in deroga (Sub 4).

Tutto quanto contenuto nei commi sub2, sub3, sub4 rappresentano le modalità di applicazione di quello che è il criterio rappresentato da questa osservazione sul frazionamento.

Si ritiene che comunque per quanto sopra precisato l'intero argomento rappresenti una osservazione non pertinente alla variante in esame. In ogni caso, si precisa che non appare comunque opportuno riportate in una normativa di Prg tali e tante precisazioni di carattere regolamentare, atte a creare condizioni di vincolo insuperabili, al di là di ogni diversa condizione di possibile cambiamento delle stesse attraverso leggi e provvedimenti di ordine generale.

Si ritiene che le osservazioni sub 2, sub 3 e sub 4 sono non pertinenti.

Considerato

che ai sensi dell'art. 3 comma 4 "Il piano integrato con le osservazioni ed il rapporto ambientale è trasmesso alle amministrazioni competenti per l'acquisizione dei pareri, nulla osta, autorizzazioni ed ogni altro atto endoprocedimentale obbligatorio. Per il piano urbanistico comunale (PUC) e le relative varianti e per i piani di settore a livello comunale e relative varianti, l'amministrazione

**IL SEGRETARIO GENERALE**

provinciale, al fine di coordinare l'attività pianificatoria nel proprio territorio di competenza, dichiara, entro sessanta giorni dalla trasmissione del piano completo di tutti gli elaborati, la coerenza alle strategie a scala sovra comunale individuate dall'amministrazione provinciale anche in riferimento al proprio piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) vigente".

che ai sensi dell'art. 3 comma 5 dello stesso Regolamento "Il piano adottato, acquisiti i pareri obbligatori ed il parere di cui al comma 7 dell'articolo 2, è trasmesso al competente organo consiliare che lo approva, tenendo conto di eventuali osservazioni accoglibili, comprese quelle dell'amministrazione provinciale o regionale e dei pareri e degli atti di cui al comma 4, o lo restituisce alla Giunta per la rielaborazione, nel termine perentorio di sessanta giorni dal ricevimento degli atti al Consiglio Comunale a pena di decadenza del piano adottato";

che, pertanto, ai sensi dell'art. 3 commi 4 e 5 del Regolamento n. 5/2011, tutte le osservazioni pervenute, unite alle eventuali osservazioni che altri Enti potranno proporre, saranno sottoposte al Consiglio Comunale, il quale dovrà approvare la Variante tenendo conto di tutte le eventuali osservazioni accoglibili;

Visti tutti gli atti e gli elaborati elencati che costituiscono parte integrante della presente delibera. Visti, ancora, la legge della regione Campania n. 16/2004 e s.m.i., il Regolamento Regione Campania n. 5/2011 e DLgs n. 267 del 2000.

Si allega – quale parte integrante e sostanziale del presente atto – i seguenti documenti, composti, complessivamente, da n. 36...pagine, progressivamente numerate:

Allegato 1- estratto dal BURC n. 46 dell'11 luglio 2016 con avviso di deposito della variante;

Allegato 2- Relazione istruttoria del Servizio Pianificazione urbanistica generale PG/2016/693865 con schede istruttorie relative alle osservazioni pervenute con allegati:

*Allegato A - Osservazioni pervenute.*

Documento A.1 - Nota PG/655278 del 8/8/2016 del servizio Segreteria della Giunta con allegata osservazione acquisita con PG/652361 del 5/8/2016 proponente Manzo Silvana.

Documento A.2 - Osservazione PG/647856 del 4/8/2016 proponente Manzo Silvana;

Documento A.3 - Osservazione PG/650873 del 5/8/2016 proponente ACEN, con nota di trasmissione dell'Assessorato PG/664837 del 12/8/2016;

Documento A.4 - Osservazione PG/653951 del 8/8/2016 proponente Italia Nostra Onlus.

*Allegato B - N. 3 Schede istruttorie relative alle osservazioni pervenute.*

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

il dirigente del Servizio  
Pianificazione Urbanistica Generale

Andrea Ceudech

Per i motivi tutti espressi in narrativa:

IL SEGRETARIO GENERALE

**CON VOTI UNANIMI**

8

DELIBERA

1. prendere in esame le osservazioni pervenute e ritenere le stesse, in ciascuna delle parti in narrativa identificate come sub osservazioni, non incidenti sulla variante urbanistica adottata;
2. dare mandato al servizio Pianificazione urbanistica generale di procedere nell'iter di approvazione della presente variante ai sensi dell'art. 3 commi 4 e 5 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 4 agosto 2011.

il dirigente del Servizio  
Pianificazione urbanistica generale  
Andrea Ceudech

visto il Direttore  
Giuseppe Pulli

L'Assessore al Diritto alla Città, alle Politiche urbane,  
al Paesaggio e ai Beni Comuni  
prof. arch. Carmine Piscopo

**LA GIUNTA**

Considerato che ricorrono i motivi di urgenza previsti dall'art. 131 comma 4, del D. Lgs. 267/2000 in quanto occorre dare immediatamente corso alle incombenze di cui alla deliberazione innanzi adottata.  
Con voti UNANIMI

DELIBERA

di dare esecuzione immediata alla presente deliberazione dando mandato ai competenti uffici di attuare le determinazioni.  
Letto, confermato e sottoscritto

IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE





9

COMUNE DI NAPOLI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 05 DEL 06-09-2016 AVENTE AD OGGETTO: controdeduzioni alle osservazioni pervenute alla variante urbanistica relativa alla aggiunta del comma 2 all'art. 22 -frazionamento- delle norme di attuazione del Prg e alla conseguente integrazione degli artt. 64-69-73-79-83-86-92-99, adottata con delibera di Giunta n. 13 del 14/1/2016 ai sensi dell'art. 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 4 agosto 2011.

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

La presente deliberazione non comporta impegno di spesa né diminuzione di entrata anche in riferimento ad esercizi successivi.

Addì.....

IL DIRIGENTE  
Arch. Andrea Ceudech

Pervenuta alla Direzione Centrale Servizi Finanziari il .....  
Prot. 12.677.....

Il Dirigente del Servizio di Ragioneria, esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità contabile in ordine alla suddetta proposta: V.B.A

Addì.....

IL RAGIONIERE GENERALE

**ATTESTATO DI COPERTURA FINANZIARIA ED IMPEGNO CONTABILE**

La somma di € ..... viene prelevata dal Titolo.....Sez.....  
Rubrica.....Cap..... ( ) del Bilancio ....., che presenta la seguente disponibilità:

Dotazione	€ .....
Impegno precedente	€ .....
Impegno presente	€ .....
Disponibile	€ .....

Ai sensi e per quanto disposto dall'art. 151, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, si attesta la copertura finanziaria della spesa di cui alla suddetta proposta.

Addì.....

IL RAGIONIERE GENERALE

## DIREZIONE CENTRALE SERVIZI FINANZIARI

Servizio Registrazione e Controllo Spese

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE ESPRESSO AI SENSI DELL'ART. 49 COMMA 1 D. LGS. 267/2000, IN ORDINE ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE- PROT. N. 5 DEL 6/9/2016 IZ677 DEL 9/9/2016

Letto l'art. 147 bis comma 1 del D.Lgs. 267/2000 come modificato ed integrato dal D.L. 174/2012 convertito in legge 213/2012;

Visto il Piano di riequilibrio pluriennale di cui all'art. 243 bis, ter e quarter del D.Lgs. 267/2000, approvato con delibera consiliare n. 3 del 28/1/2013 aggiornato con la delibera consiliare n. 33 del 15/7/2013;

Vista la deliberazione di C.C. n. 13 del 5/85/2016 di approvazione del bilancio.

Il presente provvedimento prende in esame le osservazioni pervenute alla variante urbanistica delle norme di attuazione del PRG adottata con deliberazione di Giunta Municipale n. 13 del 14/1/2016, ritenendo che le stesse non risultano incidenti sulla variante urbanistica adottata

Si esprime parere di regolarità contabile favorevole atteso che l'adozione del presente provvedimento non comporta, allo stato, riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente del corrente esercizio, riservandosi di esprimere il proprio parere ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000 e s.i.m. in ordine ai futuri provvedimenti che saranno adottati sulla base dell'approvazione del presente.

IL RAGIONIERE GENERALE  
DR. RAFFAELE MUCCIARIELLO

## Osservazioni del Segretario Generale

11

Sulla scorta dell'istruttoria tecnica svolta dal Servizio proponente.

Con il provvedimento in oggetto si intende controdedurre alle osservazioni pervenute in ordine alla variante urbanistica adottata con deliberazione di G.C. n. 13/2016, ritenute nell'atto non incidenti sulla variante medesima.

Letto il parere di regolarità tecnica che recita: *"Favorevole. La presente deliberazione non comporta impegno di spesa né diminuzione di entrata anche in riferimento ad esercizi successivi."*

Letto il parere di regolarità contabile, che recita: *"[...] Si esprime parere di regolarità contabile favorevole atteso che l'adozione del presente provvedimento non comporta, allo stato, riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente del corrente esercizio, riservandosi di esprimere il proprio parere ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D. Lgs. 267/2000 e s.i.m. in ordine ai futuri provvedimenti che saranno adottati sulla base dell'approvazione del presente."*

Al riguardo, si precisa che, ai sensi dell'art. 18 del Regolamento comunale sul sistema dei controlli interni, il parere di regolarità contabile implica che siano state svolte attente valutazioni in ordine a: *"la regolarità della documentazione prodotta; il rispetto delle competenze proprie dei soggetti che adottano i provvedimenti; la giusta imputazione al bilancio e la disponibilità sul relativo intervento o capitolo; l'osservanza dei principi contabili e delle norme fiscali; la valutazione degli effetti che si determinano per il bilancio dell'Ente in relazione agli equilibri economico-finanziari dello stesso; la valutazione degli effetti che si determinano per il bilancio dell'Ente in relazione agli equilibri patrimoniali"*. Altresì rilevanti sono le valutazioni sulla coerenza dell'atto proposto rispetto alle prescrizioni del Piano di riequilibrio affinché lo stesso si mantenga idoneo, sia in termini di competenza che di cassa, all'effettivo risanamento dell'Ente.

Il provvedimento viene proposto in esecuzione delle deliberazioni di G.C. n. 780/2015 (di approvazione del documento preliminare di variante) e n. 13/2016 (di adozione della variante in oggetto), atteso che attiene alla fase partecipativa della procedura di formazione della variante. Come dichiarato nell'atto dalla dirigenza proponente, con sottoscrizione di responsabilità, *"Il servizio di Pianificazione urbanistica generale ha effettuato un puntuale esame tecnico di tutte le osservazioni presentate [...] l'istruttoria delle osservazioni prevenute è stata trasmessa all'Assessorato al Diritto alla Città e al Direttore centrale"*. Dall'esito dell'istruttoria emerge che alcune osservazioni sono state ritenute *pleonastiche*, altre non accoglibili, altre, infine, non pertinenti.

Si richiamano:

- l'art. 5 della L. 16/2004, in cui si prevede che *"Alle fasi preordinate all'adozione e all'approvazione degli strumenti di pianificazione sono assicurate idonee forme di pubblicità, di consultazione e di partecipazione dei cittadini, anche in forma associata, in ordine ai contenuti delle scelte di pianificazione."*;
- l'art. 4 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio, n. 5 del 4.8.2011, in cui si stabilisce che *"Nel caso in cui l'amministrazione valuti di modificare il proprio strumento urbanistico, territoriale o settoriale, la procedura di variante è la stessa prevista"* per la formazione di tali piani *"con i termini ridotti della metà"*;

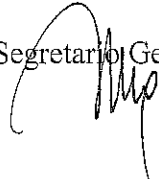
- l'art. 7 del medesimo Regolamento, in cui si disciplina la partecipazione al procedimento di formazione delle varianti ai piani urbanistici;
- le osservazioni espresse in ordine alle citate deliberazioni di G.C. n. 780/2015 e n. 13/2016, con particolare riferimento al procedimento di approvazione delle varianti, rimesso per le prime fasi alla competenza della Giunta e per la fase conclusiva alla competenza dell'Organo consiliare.

12

Per gli aspetti prettamente tecnici che caratterizzano la proposta, assume particolare rilievo l'istruttoria svolta dagli uffici comunali e le valutazioni della dirigenza, alla quale compete, ai sensi degli artt. 49 e 147 bis del D. Lgs. 267/2000, l'esercizio del controllo preventivo di regolarità amministrativa e contabile, che trova estrinsecazione nel parere di regolarità tecnica, al fine di garantire, ai sensi del precedente art. 147, la legittimità, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa medesima. Nel quadro normativo disciplinante compiti e responsabilità della dirigenza, assume rilievo, altresì, l'attività di vigilanza e controllo sulla correttezza delle procedure attuative dell'atto proposto, ove dovesse essere confermato in sede deliberante.

Spetta all'Organo deliberante, alla stregua del risultato dell'istruttoria svolta dall'ufficio proponente, l'apprezzamento dell'interesse e del fine pubblico ed ogni altra valutazione concludente in ordine all'adozione dell'atto proposto.

Il Segretario Generale

 22.9.16

VISTO  
Il Sindaco




COMUNE DI NAPOLI  
SEGRETERIA GENERALE  
SEGRETERIA DELLA GIUNTA COMUNALE

ALLEGATI COSTITUENTI PARTE  
INTEGRANTE DELLA  
DELIBERAZIONE DI G. C.  
N. 551.....DEL 22-9-2016


[Home](#)[Cerca Buro](#)[Info](#)[Archivio](#)[Regione Campania](#)**Bollettino Ufficiale della Regione Campania numero 46 del 11/07/2016**



- [PARTE PRIMA - ATTI DELLA REGIONE](#)
- [PARTE SECONDA - ATTI DELLO STATO E DI ALTRI ENTI PUBBLICI](#)
- [PARTE TERZA - AVMSI E BANDI \(ENTI ESTERNI\)](#)


[Anteprima di stampa](#)**1. PARTE PRIMA - ATTI DELLA REGIONE****ATTI DEL CONSIGLIO REGIONALE**



CONSIGLIO REGIONALE DELLA CAMPANIA -Decreto del Presidente n. 21 del 04-07-2016 - Nuova composizione della Commissione consiliare d'inchiesta sulle società partecipate, consorzi ed enti strumentali dipendenti dalla Regione 


**DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA REGIONALE****DIPARTIMENTO DELLA PROGRAMMAZIONE E DELLO SVILUPPO ECONOMICO**



Dipartimento 51 della Programmazione e dello Sviluppo Economico - Delibera della Giunta Regionale n. 353 del 06.07.2016 - Istituzione del Fondo rotativo per l'erogazione dei finanziamenti a sostegno della creazione d'impresa e all'auto-imprenditorialità dedicati a lavoratori operanti in aziende in stato di crisi. 


 [Allegato](#) **PROGRAMMAZIONE ECONOMICA E TURISMO**



Dipartimento 51 della Programmazione e dello Sviluppo Economico - D.G. 1 Direzione Generale per la Programmazione Economica e il Turismo - Delibera della Giunta Regionale n. 334 del 06.07.2016 - POR FSE Campania 2014-2020. Approvazione "Sistema di Gestione e di Controllo" (Sf.Ge.Co.). 

 [Allegato](#) **SVILUPPO ECONOMICO, E ATTIVITA' PRODUTTIVE**

Dipartimento 51 della Programmazione e dello Sviluppo Economico - D.G. 2 Direzione Generale Sviluppo Economico e le Attività Produttive - Delibera della Giunta Regionale n. 355 del 06.07.2016 - Adeguamento dello stanziamento di cassa mediante prelievo dal fondo di riserva. 


 [Allegato](#) **TUTELA DELLA SALUTE E COORDINAMENTO DEL SISTEMA SANITARIO REGIONALE**

Dipartimento 52 della Salute e delle Risorse Naturali - D.G. 4 Direzione Generale Tutela salute e coordinamento del Sistema Sanitario Regionale - Delibera della Giunta Regionale n. 282 del 14.06.2016 - Interventi socio-sanitari: istituzione di nuovo capitolo di spesa con variazione compensativa tra dotazioni finanziarie ai sensi dell'Art. 5, comma 3, della L.R. n. 2/2016. 


 [Allegato](#) 


AL COMUNITA' DI CASCIA  
 S. GIUSEPPE  
 STATIFICAZIONE E PARTIZIONE


1

Commissario Liquidatore N. 14 del 30 marzo 2016 - Approvazione del Bilancio di Previsione pluriennale 2016-2018. 


### ORDINANZE E DECRETI DEL COMMISSARIO DI GOVERNO


Commissario Straordinario Ex art. 10 c. 1 D.L. 91/2014 Struttura di coordinamento Ordinanza del Presidente della Regione Campania N. 1 del 12/09/2014 DECRETO n. 26 del 24 giugno 2016 Oggetto: Liquidazione compenso per la compilazione, trasmissione e archiviazione delle dichiarazioni CU e conseguenti mod. 770 relativi all'anno 2015 


Commissario Straordinario Ex art. 10 c. 1 D.L. 91/2014 Struttura di coordinamento Ordinanza del Presidente della Regione Campania N. 1 del 12/08/2014 DECRETO n. 27 del 27 giugno 2016 Oggetto: Intervento n. 11 della Deliberazione CIPE n. 8/2012 già n. progr. 9 dell'Allegato 1 all'Accordo di Programma del 12.11.2010 - "Lavori di messa in sicurezza sistemazione del movimento franoso a valle del centro abitato in loc. Cuozzi-Pisciarriello nel comune di Buonabergo (BN)" - CUP: D28C10000360001.Liquidazione del secondo acconto, così come previsto nell'Ordinanza n. 7 del 12 luglio 2012 (pubblicata sul B.U.R.C. n. 44 del 16 luglio 2012) del Commissario Straordinario Delegato 


COMMISSARIO DELEGATO O.c.d.p.c. n. 298 del 17.11.2015 e n. 303 del 03.12.2015 - Direttiva disciplinante i criteri, le modalità e i termini per la presentazione delle domande per la concessione dei contributi previsti dall'articolo 11 e dei benefici previsti dall'articolo 12 dell'OCDFC 298/2015 alle organizzazioni di volontariato di protezione civile impegnate nelle attività di soccorso e assistenza alla popolazione. 


### DECRETI DI ESPROPRIO E/O FISSAZIONI DI INDENNITA'


PROVINCIA DI SALERNO - Settore Viabilità e Infrastrutture - Servizio Espropri Via Roma n. 104 - 84100 Salerno - Procedura espropriativa per la realizzazione dei lavori di "Realizzazione della viabilità alternativa alla strada statale 18 nell'agro Nocerino Sarnese". Pubblicazione, per estratto, dei sotto elencati decreti di svincolo dell'indennità di esproprio depositate presso il M.E.F. 

PROVINCIA DI SALERNO - Settore Viabilità e Infrastrutture - Servizio Espropri Via Roma n. 104 - 84100 Salerno - c.f. 80000390650 Oggetto: Procedura espropriativa per la realizzazione dei lavori di "Completamento della S.P.Aversana fino ad Agropoli e potenziamento della bretella di collegamento della strada Aversana con la SS 18 - Tratto Aversana S Cecilia - III lotto Aversana". Pubblicazione, per estratto, dei decreti di svincolo dell'indennità di esproprio aventi prot. 130658 del 16.06.2016 e prot. 131724 del 17.06.2016 emessi dal dirigente del Servizio Espropri 


Presidenza del Consiglio dei Ministri - Unità Tecnica-Administrativa - Decreto di esproprio n. 200 del 22.06.2016 - estratto del decreto di esproprio n. 200 del 22.06.2016 - intervento di realizzazione della viabilità di accesso alla discarica in località Pozzella nel Comune di Terzigno (NA) - "Cava Sari" e "Cava Vitiello". 


Presidenza del Consiglio dei Ministri - Unità Tecnica-Administrativa - Decreto di esproprio n. 201 del 22.06.2016 - estratto del decreto di esproprio n. 201 del 22.06.2016 - intervento di realizzazione della viabilità di accesso alla discarica in località Pozzella nel Comune di Terzigno (NA) - "Cava Sari" e "Cava Vitiello". 

COMUNE DI VILLA LITERNO (CE) - Oggetto: Piano di Area Vasta per il recupero delle aree "Laghetto di Castel Voltumo" ricadenti nel territorio del Comune di Villa Literno - 1° lotto - importo complessivo ? 4.500.000,00 

COMUNE DI CHIUSANO DI SAN DOMENICO (AV) - Procedimento espropriativo per realizzazione Piano di Zona in località Codrazzo ex art. 28 L. 219/81. - Prot. n. 3946 del 27-06-2016. Disposizione di deposito integrativo indennità espropriativa. 

### AVVISI DI DEPOSITO DI P.R.G. E/O ATTI URBANISTICI

COMUNE DI NAPOLI - Direzione Centrale Pianificazione e Gestione del Territorio - Sito UNESCO Servizio Pianificazione Urbanistica Generale - Avviso di deposito della Variante urbanistica relativa alla aggiunta del comma 2 art. 22 - frazionamento delle norme di attuazione del Prg e alla conseguente integrazione degli artt. 64-69-73-79-83-86-92-99, adottata con delibera di G. C. n. 13 del 11.1.2016 

COMUNE DI EBOLI (SA) - Adozione suddivisione ambito soggetto a PUA, denominato PARCO URBANO S. DONATO 

COMUNE DI NAPOLI  
SERVIZIO  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE

2



COMUNE DI NAPOLI

Direzione Centrale  
Pianificazione e Gestione del Territorio - Sito UNESCO  
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale

**COMUNE DI NAPOLI – C.F. 80014890638 - Avviso di deposito della Variante urbanistica relativa alla aggiunta del comma 2 art. 22 - frazionamento delle norme di attuazione del Prg e alla conseguente integrazione degli artt. 64-69-73-79-83-86-92-99, adottata con delibera di G. C. n. 13 del 11.1.2016**

Vista la Legge Regionale del 22 dicembre 2004, n. 16  
Visto il Regolamento di attuazione per il governo del territorio del 4 agosto 2011, n. 5

#### SI RENDE NOTO

Che la Giunta Comunale, con delibera n. 13 del 11.1.2016, ha adottato "la Variante urbanistica relativa alla aggiunta del comma 2 dell'art. 22 – frazionamento delle norme di attuazione del Prg e alla conseguente integrazione degli artt. 64-69-73-79-83-86-92-99";  
Che gli atti sono depositati per 30 giorni consecutivi, dal 11 luglio al 9 agosto compreso, presso la Segreteria della Giunta - Palazzo San Giacomo, Piazza Municipio e presso il Servizio Pianificazione Urbanistica Generale, Via Diocleziano n. 330, Napoli;  
Che la documentazione tecnica ed amministrativa è consultabile in libera visione negli uffici indicati dal lunedì al venerdì dalle 10,00 alle 13,00 dal 11 luglio al 9 agosto 2016 compreso;  
Che la delibera di G.C. n. 13 del 11.1.2016, comprensiva degli allegati, è altresì consultabile in libera visione sul sito web del Comune di Napoli all'indirizzo <http://www.comune.napoli.it/urbana>.

#### SI AVVIISA

Che nei trenta giorni di deposito chiunque può presentare, presso i suddetti uffici comunali, osservazioni alla Variante adottata, formulando le stesse per iscritto, in duplice copia, in busta chiusa recante la seguente dicitura: "Osservazioni alla Variante urbanistica relativa alla aggiunta del comma 2 art. 22 – frazionamento delle norme di attuazione del Prg e alla conseguente integrazione degli artt. 64-69-73-79-83-86-92-99, adottata con delibera di G.C. n. 13 del 11.1.2016" ovvero mediante posta elettronica certificata all'indirizzo [urbanistica@comune.napoli.it](mailto:urbanistica@comune.napoli.it);  
Il presente avviso viene pubblicato, ai sensi dell'art. 3 comma 2 del Regolamento regionale di attuazione per il governo del territorio n. 5/2011, sul BURC, sul sito web del Comune di Napoli all'indirizzo <http://www.comune.napoli.it/urbana> e all'albo pretorio dell'Ente.  
n. 46 del 11 Luglio 2016

BOLLETTINO UFFICIALE  
della REGIONE CAMPANIA

PARTE II  
Atti dello Stato e di altri Enti

Sottoscritta digitalmente dal Dirigente  
arch. Andrea Ceudech

La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del predetto atto ai sensi dell'art. 24 del DLgs 7/3/2005 n. 32 e s.m.i. (CAD). Il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art. 22 del DLgs 82/2005.

COMUNE DI NAPOLI  
SERVIZIO  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE

3





Direzione Pianificazione e Gestione del Territorio - Sito Unesco  
 Servizio Pianificazione Urbanistica Generale

PG/2016/693865 del 6 /9/2016

All'Assessore al Diritto alla città, alle Politiche urbane, al Paesaggio e ai Beni comuni  
 prof. arch. Carmine Piscopo

Al Direttore centrale Pianificazione e gestione del territorio - sito Unesco  
 arch. Giuseppe Pulli

Oggetto: istruttoria delle osservazioni pervenute alla delibera di Giunta n. 13 del 14.1.2016.

A seguito del deposito degli atti relativi alla delibera di Giunta Comunale n. 13/2016 di adozione della variante urbanistica riguardante l'aggiunta del comma 2 all'art. 22 - *frazionamento* delle norme di attuazione del Prg e alla conseguente integrazione degli artt. 64-69-73-79-83-86-92-99, effettuato dall'11 luglio al 9 agosto 2016 secondo le modalità previste dal regolamento regionale n. 5/2011, sono pervenute allo scrivente servizio entro i termini le seguenti osservazioni:

- osservazione a firma Manzo Silvana (scheda controdeduzioni OSS-01), pervenuta presso la Segreteria del Consiglio in data 4/8/2016, acquisita con PG/652361 del 5/8/2016 e trasmessa con nota PG/655278 del 8/8/2016;
- osservazione a firma del Presidente dell'ACEN (scheda controdeduzioni OSS-02) acquisita al protocollo con PG/650873 del 5/8/2016 e pervenuta al servizio Pianificazione generale con nota dell'Assessorato PG/664837 del 12/8/2016;
- osservazione a firma del Presidente di Italia Nostra Onlus - Sezione di Napoli (scheda controdeduzioni OSS-03), pervenuta alla casella pec del Servizio Pianificazione urbanistica generale in data 6/8/2016 ed acquisita con PG/653951 del 8/8/2016;
- osservazione a firma di Manzo Silvana (scheda controdeduzioni OSS-01), pervenuta al protocollo del Servizio Pianificazione urbanistica generale e acquisita con PG/647856 del 4/8/2016.

Non risultano comunque pervenute altre osservazioni, seppure fuori termine.

Di tali osservazioni il Servizio di Pianificazione urbanistica generale ha effettuato una puntuale istruttoria tecnica, tenendo conto dei motivi esposti dagli osservanti ed esponendo per ciascuna osservazione le ragioni tecniche a sostegno delle controdeduzioni del servizio. L'istruttoria è stata riportata, per ciascuna osservazione, in schede che ne forniscono i dati identificativi, la sintesi delle richieste formulate, le motivazioni a sostegno della proposta di controdeduzioni, le eventuali conseguenti ipotesi di modifica del testo delle norme tecniche. Le osservazioni a firma di Manzo Silvana presentate presso la Segreteria della Giunta e presso il Servizio Pianificazione urbanistica generale coincidono avendo testo identico e, pertanto, sono state considerate in un'unica scheda istruttoria. L'istruttoria condotta ha fatto emergere come le osservazioni presentate pongono al proprio interno più quesiti che sono stati evidenziati nelle schede stesse (Sub).

Per le osservazioni "pertinenti" al contenuto e all'oggetto della variante normativa proposta, adottata con delibera di Giunta n. 13/2016, si è ritenuto opportuno utilizzare le stesse definizioni sintetiche impiegate per l'istruttoria delle osservazioni relative alla Variante generale e, pertanto, esse sono state definite come "accoglibile" o, viceversa come "non accoglibile". Inoltre, per quelle particolari osservazioni non accoglibili che concernono apporti modificativi della variante normativa proposta che non si configurano come necessari, in quanto le richieste risultano già sostanzialmente soddisfatte dalla previsioni della variante stessa o comunque dalle norme della Variante generale vigente si è utilizzata la definizione sintetica di osservazione "pleonastica".

Non sono risultate presentate osservazioni "non circostanziate", ovvero osservazioni che non concernono individuabili apporti modificativi della variante, in quanto non prevedono una concreta proposta di rettifica delle norme tecniche proposte o riguardano mere manifestazioni di consenso o di collaborazione a scelte della variante stessa e delle quali potrà tenersi conto in sede attuativa.

Si allega alla presente:

*Allegato A - Osservazioni pervenute.*

- Documento A.1 - Nota PG/655278 del 8/8/2016 del servizio Segreteria della Giunta con allegata osservazione acquisita con PG/652361 del 5/8/2016 proponente Manzo Silvana.
- Documento A.2 - Osservazione PG/647856 del 4/8/2016 proponente Manzo Silvana;
- Documento A.3 - Osservazione PG/650873 del 5/8/2016 proponente ACEN, con nota di trasmissione dell'Assessorato PG/664837 del 12/8/2016;
- Documento A.4 - Osservazione PG/653951 del 8/8/2016 proponente Italia Nostra Onlus.

*Allegato B - N. 3 Schede istruttorie relative alle osservazioni pervenute.*

Il Funzionario  
arch. Elisabetta De Santis

Il Dirigente  
arch. Andrea Ceudech

COMUNE DI NAPOLI  
SERVIZIO  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE

5



Direzione Pianificazione e Gestione del Territorio - Sito Unesco  
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale

### Allegato A

#### **Osservazioni pervenute.**

- Documento A.1 - Nota PG/655278 del 8/8/2016 del servizio Segreteria della Giunta con allegata osservazione acquisita con PG/652361 del 5/8/2016 proponente Manzo Silvana.
- Documento A.2 - Osservazione PG/647856 del 4/8/2016 proponente Manzo Silvana;
- Documento A.3 - Osservazione PG/650873 del 5/8/2016 proponente ACEN, con nota di trasmissione dell'Assessorato PG/664837 del 12/8/2016;
- Documento A.4 - Osservazione PG/653951 del 8/8/2016 proponente Italia Nostra Onlus.

COMUNE DI NAPOLI  
SERVIZIO  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE



COMUNE DI NAPOLI

Segreteria Generale  
Servizio Segreteria della Giunta Comunale

DOCUMENTO A.1

Per/2016/655278

DEL 08/08/2016

Al Servizio Pianificazione Urbanistica  
Esecutività

Oggetto: Osservazioni in ordine alla variante urbanistica di cui alla deliberazione di G.C. n°13 dell'11/01/2010.

Visti gli atti d'Ufficio;

Vista la nota prot. PG/2016/563275 del 05/07/2016 di codesto Servizio, nonché l'avviso con il quale si rende noto che il deposito per trenta giorni consecutivi, presso la Segreteria della Giunta della citata deliberazione di G.C. n°13 del 11/01/2016, è stato fissato dall' 11 luglio al 9 agosto 2016;

Si comunica che, ai sensi dell'art. 3 comma 2 del Regolamento di attuazione per il Governo del Territorio della Regione Campania n° 5 del 4/08/2011, in ordine alla variante urbanistica in parola, in data 4/08/2016, sono pervenute le osservazioni dell'Arch. Silvana Manzo (acquisite al protocollo PG/652361 del 5/08/2016), che si allegano alla presente.

Il Dirigente  
Dott. Lorenzo Di Dio

COMUNE DI NAPOLI

SERVIZIO  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA

16

Pa/2016/65236-1  
5-08-2016

Arch. Silvana Manzo  
Via Chiaia n.257 - NAPOLI  
Cell. 340 5230351

AL COMUNE DI NAPOLI 1  
X GIUNTA COMUNALE  
S. SEGRETARIA  
PALAZZO S. CHIARA - PIAZZA MARCONI  
- DA -

**OGGETTO** : OSSERVAZIONI ai sensi di legge, alla Variante urbanistica relativa alla aggiunta del comma 2 art. 22-frazionamento delle Norme di Attuazione del Prg del Comune di Napoli e alla conseguente integrazione degli artt. 64-69-73-79-83-86-92-99, adottata con delibera di G.C. Napoli n.13 del 11.1.2016

La sottoscritta MANZO SILVANA, c.f. MNZ SVN 51B62 F839M, è proprietaria di un appartamento in Napoli, al 3° piano di un fabbricato risalente alla seconda metà del 1600, sito in via Chiaia n. 257.

Si tratta di edificio sottoposto a vincolo storico ai sensi della legge 1089/39 con il D.M. n. 23769 del 19.10.1951/art.21, a tutela indiretta del contesto ambientale unico di Palazzo Reale / Piazza Trieste e Trento / Chiesa di S.Ferdinando.

Nella Variante-Centro Storico del P.R.G. di Napoli, l'indicata unità immobiliare risulta compresa nella Zona A-Centro Storico ed è stata classificata "unità di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco"; come si evince dall'analisi tipologica riassunta in TAV. 7, foglio 14 III.

La sottoscritta è interessata alla disciplina del centro storico ed, in particolare, alla tutela dell'immobile di sua proprietà.

Tanto premesso,

**SI OSSERVA** l'opportunità/necessità di prevedere in sede della modifica-in itinere dell'Art.22 delle Norme di Attuazione del PRG adeguati limiti agli interventi di *frazionamento* delle unità edilizie in ragione delle dimensioni dell'abitazione da cui si parte e di quella cui si giunge.

SI RILEVA dalle NORME di ATTUAZIONE che la Variante al PRG persegue innanzitutto le finalità di "tutela e ripristino dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio, mediante il recupero della città storica e la valorizzazione del territorio di pregio ambientale e paesistico";

le norme sono concepite con l'intento di orientare le "mutazioni" verso gli "assetti fisici e funzionali d'origine", "con criteri di maggiore restrizione per le tipologie di origine più antica" e che "il periodo preottocentesco...ai successivi fini normativi, risponde alla intenzione di accomunare le parti più antiche della città in una categoria nel suo complesso fortemente significativa di esigenza di massima tutela alla quale indirizzare la disciplina degli interventi" (pag.285);

**SI OSSERVA** che conseguentemente il *frazionamento edilizio* consentito nel Centro Storico deve essere "calibrato" e controllato, non "indiscriminato" e incontrollato : invece, ad oggi, non risulta fissata una misura minima a partire dalla quale il *frazionamento* può essere consentito né una misura minima alla quale una abitazione del centro storico può giungere a seguito del frazionamento stesso.

Così come è modificato l'ART.22-Parte I- delle NORME, come già nella scrittura precedente, non fissa alcun *limite* o *condizione* circa il numero delle "unità abitative risultanti" dal frazionamento; l'unico "limite" è ambiguo : "Il frazionamento deve essere volto alla realizzazione di unità immobiliari autonome con superficie non inferiore a quanto stabilito dalle norme vigenti" ; nel REGOLAMENTO EDILIZIO vigente (art.27-All.B), alla voce "superfici minime" è specificato che "le unità immobiliari residenziali non possono avere una superficie utile inferiore a 45 mq."

COMUNE DI NAPOLI

PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE

8

Manzo

MA da un "annuncio" presente sul sito/HOME del Comune di Napoli sembra che gli Uffici non rendano più applicata tale norma!  
il DM 5 LUG 1975, prescrive come "buona norma edilizia", tra l'altro, che per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14 per i primi 4 abitanti MA non risulta che gli Uffici Comunali richiedano uno stato di famiglia ai proprietari/residenti che intendono ottenere un frazionamento immobiliare!

SI OSSERVA che è assolutamente necessario individuare la DISCIPLINA URBANISTICA del frazionamento e dettare regole di ottemperanza/sanzione per la applicazione delle norme vigenti di DISCIPLINA EDILIZIA!

RISULTA oggi che il frazionamento non è parametrato a standard qualitativi da perseguire nel Centro Storico.

RISULTA sciaguratamente possibile ad oggi, anche con la modifica dell'Art.22 in fase di approvazione, che il frazionamento delle "singole" unità abitative in "più altre" può eseguirsi in maniera incontrollata a prescindere da qualsiasi superficie della "singola unità":  
ad esempio, un'unica abitazione di 600 mq può essere suddivisa in n.12 abitazioni -con 12 bagni e 12 cucine-, un'unica abitazione di 400 mq può essere suddivisa in n.8 abitazioni -con 8 bagni e 8 cucine-, un'unica abitazione di 150 mq può essere suddivisa in n.3 abitazioni -con 3 bagni e 3 cucine-!

Appare evidente che, dato eseguito un tale massiccio-indiscriminato intervento in un edificio del Centro Storico, il risultato sarà che NON avremo restaurato l'organismo, la sua distribuzione, la sua identità culturale come invece la DICHIARAZIONE PROGRAMMATICA delle NORME di ATTUAZIONE della Variante del CENTRO STORICO prevede;  
così come è evidente che, risultando un tal frazionamento possibile con l'unico parametro e limite dell'unità minima di 45 mq -quando gli uffici ritengono di doverla applicare-, non può escludersi la parcellizzazione, la lottizzazione, il 'sacco', l'intasamento, lo stravolgimento dell'ambiente storicamente abitato!

SI OSSERVA che stante la attuale modifica -in fase di approvazione- dell'Art.22 /Frazionamento delle Norme di Attuazione del PRG-Variante Centro Storico di Napoli, è consentita la LOTTIZZAZIONE delle unità abitative esistenti nel CENTRO STORICO: questa può essere realizzata con una semplice SCIA/CILA e quindi può non essere assoggettata alle verifiche, ai vincoli, agli oneri di legge e nemmeno alle scelte di "conservazione" dichiarate e assunte per la stesura della VARIANTE al PRG vigente.

SI OSSERVA che il 'frazionamento', viceversa, dovrebbe essere giustamente discriminato in relazione a parametri qualitativi da perseguire affinché sia effettivamente realizzata la TUTELA dell'identità culturale e della qualità dell'ambiente e del contesto urbano del CENTRO STORICO, così come da tutti ritenuto necessario e opportuno!

SI OSSERVA che la presente nuova-normativa rende possibile il frazionamento edilizio senza alcun confronto con la storia dell'edificio e con il contesto ambientale, neppure se di massimo pregio accertato.

COMUNE DI NAPOLI  
P.A. UFFICIO URBANISTICO GENERALE

SI OSSERVA che il *frazionamento edilizio*, viceversa, dovrebbe essere relazionato a precise "scelte" di piano per la zona-Centro Storico e alla 'destinazione d'uso' delle *unità edilizie* cui si perviene :

si deve scegliere e dichiarare se si vuole che il CENTRO STORICO diventi un '*campus*' per studenti universitari, se si vuole che il CENTRO STORICO diventi un '*refugio*' per famiglie disagiate come, ad es., quelle che ora occupano alloggi non idonei come i *bassi*, nel qual caso se si vuole, conseguentemente, che siano realizzabili *tante mini-unità abitative* !?  
 OPPURE se si vuole incentivare nel Centro Storico la *residenza* di famiglie-normali di ceto-medio per l'abitazione delle quali si prevede assentibile una *unità minima* di 80/100 mq ....Etc. ...

Per questa Variante, per questa zona, non si ritrovano espresse chiare scelte in funzione delle quali dovrebbe essere regolato lo sviluppo, la conservazione, il riequilibrio del territorio del CENTRO STORICO.

SI OSSERVA che è tanto più necessario stabilire espressamente la DISCIPLINA URBANISTICA nel caso in cui l'edificio sia vincolato ai sensi della legge 1089/39, art.21 : laddove la legge obbliga alla salvaguardia e/o ripristino del decoro dell'ambiente/contesto urbano prossimo a monumenti di grande pregio è necessario stabilire *limiti e/o impedimenti* al *frazionamento* al fine della protezione/salvaguardia dai guasti dell'ambiente costruito e delle componenti socio-economiche che lo hanno determinato : DUNQUE è necessario/opportuno che il *frazionamento* dell'unica unità abitativa di superficie inferiore a mq 150 in "più" altre sia espressamente NON-CONSENTITO .

SE, malauguratamente, la *norma in itinere/ART.22* non si corregge, il *frazionamento* edilizio così come è indiscriminatamente consentito, grava pesantemente sull'ambiente da salvaguardare perché tredecim famiglie invece di una, otto famiglie invece di una, cinque famiglie invece di una, costituiscono un inconfutabile 'peso urbanistico'-aggiunto che certo non 'restauro' l'ambiente o l'edificio!

SI CHIEDE dunque l'accoglimento di tali OSSERVAZIONI in particolare per gli immobili vincolati al rispetto della disciplina di Tutela Indiretta ex art.21/Legge 1089 del'39.

Se nessun accorgimento/rettifica dovesse essere posto in essere, è agevole osservare che le conseguenze delle lacune normative evidenziate sono facilmente prevedibili : il CENTRO STORICO di NAPOLI è un'area con *indice di affollamento* tra i più alti in Europa pur essendo privo di adeguate infrastrutture, un *massiccio frazionamento* delle unità immobiliari andrà ad aumentare ulteriormente tale *sovraccarico* e, ineluttabilmente, determinerà il peggioramento delle attuali condizioni di *invivibilità*.

Tanto SI OSSERVA.

Napoli, 2 agosto 2016

-arch. Silvana Manzo-

*Silvana Manzo*

Pg 1916/647856 del 04/08/2016

1

AL FONDE DI NAPOLI

SERV. PIANIFICAZIONE URBANISTICA 4

UNA DOCTRINA - UA -

Arch. Silvana Manzo  
Via Chiaia n.257 - NAPOLI  
Cell. 340 5230351

**OGGETTO** : OSSERVAZIONI ai sensi di legge, alla Variante urbanistica relativa alla aggiunta del comma 2 art. 22-frazionamento delle Norme di Attuazione del Prg del Comune di Napoli e alla conseguente integrazione degli artt. 64-69-73-79-83-86-92-99, adottata con delibera di G.C. Napoli n.13 del 11.1.2016.

La sottoscritta MANZO SILVANA, c.f. MNZ SVN 51B62 F839M, è proprietaria di un appartamento in Napoli, al 3° piano di un fabbricato risalente alla seconda metà del 1600, sito in via Chiaia n. 257.

Si tratta di edificio sottoposto a vincolo storico ai sensi della legge 1089/39 con il D.M. n. 23769 del 19.10.1951/art.21, a tutela indiretta del contesto ambientale unico di Palazzo Reale / Piazza Trieste e Trento / Chiesa di S.Ferdinando.

Nella Variante-Centro Storico del P.R.G. di Napoli, l'indicata unità immobiliare risulta compresa nella Zona A-Centro Storico ed è stata classificata "unità di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco", come si evince dall'analisi tipologica riassunta in TAV. 7, foglio 14 III. La sottoscritta è interessata alla disciplina del centro storico ed, in particolare, alla tutela dell'immobile di sua proprietà.

Tanto premesso,

**SI OSSERVA** l'opportunità/necessità di prevedere in sede della modifica-in itinere dell'Art.22 delle Norme di Attuazione del PRG adeguati limiti agli interventi di frazionamento delle unità edilizie in ragione delle dimensioni dell'abitazione da cui si parte e di quella cui si giunge.

SI RILEVA dalle NORME di ATTUAZIONE che la Variante al PRG persegue innanzitutto le finalità di "tutela e ripristino dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio, mediante il recupero della città storica e la valorizzazione del territorio di pregio ambientale e paesistico"; le norme sono concepite con l'intento di orientare le "mutazioni" verso gli "assetti fisici e funzionali d'origine". "con criteri di maggiore restrizione per le tipologie di origine più antica" e che "il periodo preottocentesco... ai successivi fini normativi. risponde alla intenzione di accomunare le parti più antiche della città in una categoria nel suo complesso fortemente significativa di esigenza di massima tutela alla quale indirizzare la disciplina degli interventi" (pag.285);

**SI OSSERVA** che conseguentemente il frazionamento edilizio consentito nel Centro Storico deve essere "calibrato" e controllato, non "indiscriminato" e incontrollato: invece, ad oggi, non risulta fissata una misura minima a partire dalla quale il frazionamento può essere consentito né una misura minima alla quale una abitazione del centro storico può giungere a seguito del frazionamento stesso.

Così come è modificato l'ART.22-Parte I- delle NORME, come già nella scrittura precedente, non fissa alcun limite o condizione circa il numero delle "unità abitative risultanti" dal frazionamento; l'unico "limite" è ambiguo: "Il frazionamento deve essere volto alla realizzazione di unità immobiliari autonome con superficie non inferiore a quanto stabilito dalle norme vigenti"; nel REGOLAMENTO EDILIZIO vigente (art.27-Alt.B), alla voce "superfici minime" è specificato che "le unità immobiliari residenziali non possono avere una superficie utile inferiore a 45 mq."

COMUNE DI NAPOLI  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE

Manzo  
11



MA da un "annuncio" presente sul sito/HOME del Comune di Napoli sembra che gli Uffici non rendano più applicata tale norma!

il DM 5 LUG 1975, prescrive come "buona norma edilizia", tra l'altro, che per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14 per i primi 4 abitanti MA non risulta che gli Uffici Comunali richiedano uno stato di famiglia ai proprietari/residenti che intendono ottenere un frazionamento immobiliare !

SI OSSERVA che è assolutamente necessario individuare la DISCIPLINA URBANISTICA del *frazionamento* e dettare regole di ottemperanza/sanzione per la applicazione delle *norme vigenti* di DISCIPLINA EDILIZIA!

RISULTA oggi che il *frazionamento* non è parametrato a *standard qualitativi* da perseguire nel Centro Storico.

RISULTA sciaguratamente possibile ad oggi, anche con la modifica dell'Art.22 in fase di approvazione, che il *frazionamento* delle "singole" unità abitative in "più altre" può eseguirsi in maniera incontrollata a prescindere da qualsiasi superficie della "singola unità":

ad esempio, un'unica abitazione di 600 mq può essere suddivisa in n.12 abitazioni -con 12 bagni e 12 cucine-, un'unica abitazione di 400 mq può essere suddivisa in n.8 abitazioni -con 8 bagni e 8 cucine-, un'unica abitazione di 150 mq può essere suddivisa in n.3 abitazioni -con 3 bagni e 3 cucine- !

Appare evidente che, dato eseguito un tale massiccio-indiscriminato intervento in un edificio del Centro Storico, il risultato sarà che **NON** avremo *restaurato l'organismo, la sua distribuzione, la sua identità culturale* come invece la DICHIARAZIONE PROGRAMMATICA delle NORME di ATTUAZIONE della Variante del CENTRO STORICO prevede;

così come è evidente che, risultando un tal *frazionamento* possibile con l'unico parametro e limite dell'unità minima di 45 mq -quando gli uffici ritengono di doverla applicare-, non può escludersi la parcellizzazione, la **lottizzazione**, il 'sacco', l'intasamento, lo **stravolgimento dell'ambiente** storicamente abitato!

SI OSSERVA che stante la attuale modifica -in fase di approvazione- dell'Art.22 /Frazionamento delle Norme di Attuazione del PRG-Variante Centro Storico di Napoli, è consentita la LOTTIZZAZIONE delle unità abitative esistenti nel **CENTRO STORICO** : questa può essere realizzata con una semplice SCIA/CILA e quindi può non essere assoggettata alle verifiche, ai vincoli, agli oneri di legge e nemmeno alle scelte di "conservazione" dichiarate e assunte per la stesura della VARIANTE al PRG vigente.

SI OSSERVA che il '*frazionamento*', viceversa, dovrebbe essere giustamente discriminato in relazione a **parametri qualitativi** da perseguire affinché sia effettivamente realizzata la TUTELA dell'identità culturale e della qualità dell'ambiente e del contesto urbano del CENTRO STORICO. così come da tutti ritenuto necessario e opportuno!

SI OSSERVA che la presente nuova-normativa rende possibile il *frazionamento edilizio* senza alcun confronto con la storia dell'edificio e con il contesto ambientale, neppure se di massimo pregio accertato.

**SI OSSERVA** che il *frazionamento edilizio*, viceversa, dovrebbe essere relazionato a precise "scelte" di piano per la zona-Centro Storico e alla 'destinazione d'uso' delle *unità edilizie* cui si perviene :

si deve scegliere e dichiarare se si vuole che il CENTRO STORICO diventi un '*campus*' per studenti universitari, se si vuole che il CENTRO STORICO diventi un '*rifugio*' per famiglie disagiate come, ad es., quelle che ora occupano alloggi non idonei come i *bassi*, nel qual caso se si vuole, conseguentemente, che siano realizzabili **tante mini-unità abitative !?**

OPPURE se si vuole incentivare nel Centro Storico la *residenza* di famiglie-normali di ceto-medio per l'abitazione delle quali si prevede assentibile una *unità minima* di 80/100 mq ....Etc. ....

Per questa Variante, per questa zona, non si ritrovano espresse chiare scelte in funzione delle quali dovrebbe essere regolato lo sviluppo, la conservazione, il riequilibrio del territorio del CENTRO STORICO.

**SI OSSERVA** che è tanto più necessario stabilire espressamente la DISCIPLINA URBANISTICA nel caso in cui l'edificio sia vincolato ai sensi della legge 1089/39, art.21 : laddove la legge obbliga alla salvaguardia e/o ripristino del decoro dell'ambiente/contesto urbano prossimo a monumenti di grande pregio è necessario stabilire *limiti e/o impedimenti* al *frazionamento* al fine della protezione/salvaguardia dai guasti dell'ambiente costruito e delle componenti socio-economiche che lo hanno determinato : DUNQUE è necessario/opportuno che il *frazionamento* dell'unica unità abitativa di superficie inferiore a mq 150 in "più" altre sia espressamente NON-CONSENTITO .

**SE**, malauguratamente, la *norma in itinere/ART.22* non si corregge, il *frazionamento* edilizio così come è indiscriminatamente consentito, grava pesantemente sull'ambiente da salvaguardare perché treddici famiglie invece di una, otto famiglie invece di una, cinque famiglie invece di una, costituiscono un inconfutabile 'peso urbanistico'-aggiunto che certo non 'restauro' l'ambiente o l'edificio!

**SI CHIEDE** dunque l'accoglimento di tali OSSERVAZIONI in particolare per gli immobili vincolati al rispetto della disciplina di Tutela Indiretta ex art.21/Legge 1089 del'39.

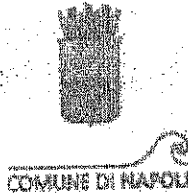
Se nessun accorgimento/rettifica dovesse essere posto in essere, è agevole osservare che le conseguenze delle lacune normative evidenziate sono facilmente prevedibili : il CENTRO STORICO di NAPOLI è un'area con *indice di affollamento* tra i più alti in Europa pur essendo privo di adeguate infrastrutture, un *massiccio frazionamento* delle unità immobiliari andrà ad aumentare ulteriormente tale *sovraccarico* e, ineluttabilmente, determinerà il peggioramento delle attuali condizioni di *invivibilità*.

Tanto SI OSSERVA.

Napoli, 2 agosto 2016

-arch. Silvana Manzo-

*Silvana Manzo*



Assessorato alle Politiche urbane,  
Urbanistica, Edilizia e Beni Comuni  
politiche urbane, spazio pubblico urbano, urbanistica, centro storico,  
edifici storici e sito Unesco, coordinamento delle politiche e delle azioni  
per il territorio, beni comuni, democrazia partecipativa, processi di trasformazione  
e gestione partecipata delle aree soggette, proprietà collettive democratiche, beni  
confiscati, edilizia privata, metatrasparenza edilizia, condono  
edilizia, impianti tecnologici, coordinamento funzionale delle  
partecipazioni operanti nei settori di competenza.

PG/2015/ 664837

Napoli, 12/08/2016

Al Dirigente del Servizio  
Pianificazione Urbanistica generale  
arch. Andrea Ceudech  
PG/9/16/0/0/0

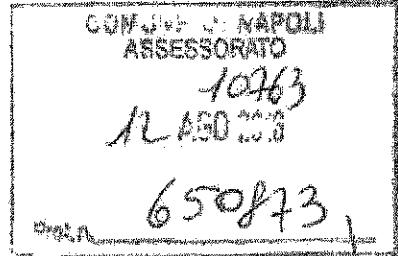
Oggetto : osservazioni alla Variante urbanistica relativa alla aggiunta del comma 2 art. 22 -  
PG/2016/650873.

Si trasmette, in allegato, la nota indicata in oggetto, per quanto di competenza.

DI STIAR LAUR,

L'Assessore  
prof. Carmine Piscopo

COMUNE DI NAPOLI  
PREF. DI  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE



A.C.E.N.  
N. Protocollo: 1718/16  
Tipo Protocollo: USCITA  
Data Protocollo: 04/08/2016

Al Signor Sindaco  
dell'Amministrazione

COMUNE DI NAPOLI

Prot. 2016: 0650873 05/08/2016 09:37  
Rec. ACEN  
Res. Sindaco

Comunale di Napoli  
Piazza Municipio n. 1  
80133 Napoli



A. C. E. N. - P. 15.000  
↓

*Osservazioni alla Variante urbanistica relativa alla aggiunta del comma 2 art. 22 - frazionamento delle norme di attuazione del Prg e alla conseguente integrazione degli artt. 64, 69, 73, 79, 83, 86, 92, 99, adottata con delibera di G. C. n. 13 dell'11.1.2016*

L'Associazione Costruttori Edili della Provincia di Napoli (A.C.E.N.), C. F.: 80014380630, in persona del Presidente e Legale Rappresentante pro-tempore, dott. Francesco Tuccillo, con sede in Napoli, piazza dei Martiri n. 58,

**PREMESSO**

- che l'A.C.E.N. - nel rappresentare la categoria delle imprese edili operanti in Napoli e Provincia ha sempre fornito un qualificato contributo alla discussione sulle tematiche della pianificazione territoriale regionale, provinciale, della Città Metropolitana e del

COMUNE DI NAPOLI  
SEGRETERIA  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE

Comune;

- che, la Giunta Comunale di Napoli, con delibera n. 13 dell'11 gennaio 2016, ha adottato "la Variante urbanistica relativa alla aggiunta del comma 2 dell'art. 22 - frazionamento delle norme di attuazione del Prg e alla conseguente integrazione degli artt. 64, 69, 73, 79, 83, 86, 92, 99";
- che l'avviso della relativa pubblicazione è stato editato sul BURC n. 46 dell'11 luglio 2016;
- che gli atti sono depositati per 30 giorni consecutivi, dall'11 luglio 2016 al 9 agosto 2016 compreso, presso il Comune per Osservazioni;
- che nei 30 giorni di deposito, chiunque può presentare, presso i suddetti uffici comunali, osservazioni alla Variante adottata;
- che la determinazione di disposizioni chiare ed equilibrate possono realizzare concretamente la contemporanea soddisfazione delle esigenze, sia di sviluppo economico e sociale, sia di salvaguardia dei valori territoriali, sia dell'attività produttiva nel settore edile diretta al miglioramento della condizione abitativa e, in genere, della qualità della vita;
- a tali fini e per il miglioramento della Variante urbanistica sul frazionamento pubblicata, presenta a codesta Amministrazione ulteriori osservazioni.

**OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE SUL FRAZIONAMENTO**

Nel documento strategico *Preliminare della Variante Urbanistica al Prg*



relativa alla modifica di "alcune modalità di frazionamento delle unità immobiliari in centro storico", al paragrafo Contenuti della proposta di variante al Prg per il frazionamento, si dice:

La finalità di interesse pubblico che viene in evidenza appare, quindi, quella di favorire la più ampia godibilità del centro storico. L'indirizzo della relazione previsionale e programmatica 2014-2016 è infatti quello di contribuire, anche mediante una modifica delle previste modalità di frazionamento, "all'obiettivo generale del miglioramento dell'offerta abitativa".

Come anticipato dall'Assessore Piscopo: «Questa proposta si è sviluppata partendo dalle istanze di numerose famiglie napoletane di poter dividere gli alloggi secondo le mutate esigenze dei nuclei familiari e dà una risposta alle loro legittime aspettative. Inoltre, la modifica incentiva la possibilità di recuperare un'articolazione delle unità residenziali più vicina alle dimensioni richieste dal mercato e contribuisce al mantenimento della ricchezza sociale che caratterizza il nostro centro storico».

L'ACEN propone le seguenti osservazioni:

1. All'art. 22 comma 2, dopo le parole "specificamente previsto" cassare le seguenti parole "con esclusione dell'art. 70";
2. All'art. 22 comma 2, dopo le parole "di ogni altro elemento" cassare

le seguenti parole "strutturale architettonico e";

3. All'art. 22 comma 2, dopo la parola "decorativo" cassare "ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata. La maglia è quella dell'ambiente in cui si realizza la separazione degli ingressi, anche ove non fosse il primo ambiente a partire dalle parti comuni".

Per gli artt. 64-69-73-79-83-86-92-99 si aggiunge dopo la dizione "che i frazionamenti avvengano in coincidenza dei muri delle maglie strutturali ..." la seguente specificazione: "fatto salvo quanto previsto all'art. 22 comma 2".

In definitiva, l'art. 22 dopo l'accoglimento delle suddette osservazioni risulterebbe così riscritto (in sottolineato le proposte della Giunta comunale, in grassetto la proposta ACEN):

*Art. 22*

*(Frazionamento)*

*1. La suddivisione di una unità immobiliare esistente in più unità, costituisce frazionamento. E' consentito il frazionamento quando non sia diversamente prescritto nella disciplina tipologica della zona A - centro storico e in quella relativa alle singole zone e alle sottozone del Prg. Il frazionamento deve essere volto alla realizzazione di unità immobiliari*



autonome con superficie non inferiore a quanto stabilito dalle norme vigenti. La dichiarazione di ultimazione dei lavori deve essere corredata della certificazione di presentazione del frazionamento al Catasto, ai sensi dell'articolo 3 del Dpr 22 aprile 1994, n. 425, anche nel caso che le opere non abbiano modificato l'abitabilità o l'agibilità preesistente.

"2. Ai fini del frazionamento in zona A, fermo restando quanto a tal fine specificamente previsto - con esclusione dell'art. 70 - negli artt. da 64 a 101, sono consentite, per la sola maglia interessata dalla realizzazione degli accessi a più unità abitative risultanti dal frazionamento, suddivisioni non coincidenti con i muri della maglia strutturale purché non si producano interruzioni delle volte, non si introducano ripartizioni degli archi e di ogni altro elemento strutturale architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata. La maglia è quella dell'ambiente in cui si realizza la separazione degli ingressi, anche ove non fosse il primo ambiente a partire dalle parti comuni".

Per gli artt. 64-69-73-79-83-86-92-99 si aggiunge dopo la dizione "che i frazionamenti avvengono in coincidenza dei muri delle maglie strutturali ..." la seguente specificazione: "fatto salvo quanto previsto all'art. 22 comma 2".

Le precedenti osservazioni esemplificative, unitamente al fatto che

COMUNE DI NAPOLI  
SERVIZIO  
PIANIFICAZIONE E POLITICA GENERALE



l'impostazione della Variante generale risale a situazioni trascorse da troppi anni e, dunque, assolutamente superate, dimostrano l'assoluta necessità della revisione della norma sul frazionamento, anche per sanare situazioni difficili da tempo e per valorizzare ingenti patrimoni in disuso.

Tutto ciò considerato l'A.C.E.N.

CONCLUDE

per l'accoglimento delle precedenti osservazioni, con le conseguenti modifiche, nei sensi specificamente indicati.

IL PRESIDENTE ACEN

(dott. Francesco Tuccillo)  




Gli stessi uffici comunali, con la relazione datata aprile 2012 e approvata dalla Giunta a giugno 2012, avente per oggetto "Indirizzi urbanistici per l'adeguamento dell'offerta abitativa del Prg" (la delibera di proposta al Consiglio è ferma da allora nella competente Commissione consiliare) illustravano "gli indirizzi urbanistici per l'attuazione di una strategia di adeguamento dell'offerta residenziale prevista dal Prg, finalizzata a ridurre il crescente disagio dei nuovi soggetti del fabbisogno abitativo e a contrastare il processo di abbandono della città da parte in particolare dei giovani e di tutti coloro che vorrebbero migliorare la propria condizione abitativa."

La strategia indicata nel documento costituisce un vero vademecum che appare ignorato dall'amministrazione. Esso sottolinea come l'intervento pubblico abbia cercato (e continua a farlo ancora) di far fronte al crescente bisogno, evidenziando:

*"Quanto all'iniziativa pubblica, nel Prg sono stati recepiti i programmi di riqualificazione urbana definiti nel corso degli anni 90 dall'amministrazione comunale.*

*Si tratta di:*

*- Il programma di riqualificazione urbana di Scampia (926 alloggi destinati ai residenti delle Vele),*

*- i Pru di Soccavo, Poggioreale e Ponticelli.*

*Queste iniziative perseguono finalità di riqualificazione degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica e dei tessuti circostanti, in prevalenza con consistenti interventi di sostituzione edilizia.*

*Il programma di riqualificazione di Scampia prevede interventi di edilizia sostitutiva delle cosiddette Vele, un'ampia dotazione di attrezzature e spazi pubblici e la localizzazione nel quartiere di strutture di scala metropolitana. Il programma è interamente finanziato con fondi statali.*

*Il Pru di Soccavo prevede la realizzazione di un programma di edilizia residenziale sociale e privata e si avvale di risorse pubbliche e private.*

*Il Pru di Poggioreale prevede la riqualificazione dell'insediamento esistente con urbanizzazioni primarie e secondarie e, mediante il ricorso a risorse private, un intervento di terziario avanzato.*

*Il Pru di Ponticelli prevede la realizzazione di un programma di edilizia residenziale, per la metà in sostituzione di edilizia residenziale pubblica, la restante parte destinata a edilizia residenziale sociale, convenzionata e privata."*

La citata Relazione aprile 2012 precisa:

*"Ciò che è cambiato nel corso di questo decennio è la dimensione di alcuni segmenti di questa domanda e il generale aggravamento delle condizioni di disagio abitativo che ha modificato configurazione, contagiando sia chi vive in affitto (quote di popolazione, prevalentemente a basso reddito, composta da giovani coppie, persone sole, migranti, famiglie numerose e/o monoreddito, studenti fuori sede), sia molti nuovi proprietari alle prese con mutui dalle rate crescenti.*

*Il disagio deriva da molteplici condizioni -la difficoltà di far fronte alle spese, la percezione d'inadeguatezza della casa rispetto alle proprie esigenze, eccetera- e riguarda, secondo recenti stime elaborate da Nomisma, circa 3 milioni e mezzo di famiglie italiane.*

*Anche a Napoli è ampia l'area del disagio abitativo, prodotto da sfavorevoli parametri quali-quantitativi di affollamento delle abitazioni, dalla forte prevalenza di abitanti in affitto, dalla inadeguatezza degli alloggi e dei contesti insediativi; sono, infatti, più alti i valori della densità territoriale, dell'affollamento negli alloggi con massimo utilizzo dello stock abitativo disponibile, con uno spazio utile procapite più limitato e scarse possibilità di miglioramento in ambito comunale, considerata la tradizionale rigidità del mercato immobiliare locale.*

*Veniamo alla definizione più articolata di fenomeni emergenti del fabbisogno di abitazioni a Napoli.*

*Innanzitutto, va considerata la domanda primaria di abitazioni, cioè le quote che si producono per effetto della trasformazione della struttura demografica e delle famiglie: nuove coppie, separati, mononuclei, anziani soli.*

*La crescita della domanda primaria dipende in larga misura, come si è accennato, dall'aumento del numero delle famiglie, in quanto la loro dimensione media è passata da 3,4 componenti nel '91 a 2,6 nel 2010. Si è già detto che già nello scorso decennio intercensuario le famiglie residenti sono aumentate di oltre 25mila unità e che dal 2001*

questa tendenza si è rafforzata con un ulteriore aumento di oltre 36mila unità; inoltre, che, al loro interno, sono cresciute le famiglie unipersonali, divenute un quinto del totale.

Questa quota del fabbisogno riguarda una platea disomogenea e in crescita, che richiede risposte diversificate e innovative.

Si rileva, poi, l'ampia e crescente area degli esclusi dall'accesso al bene casa; ci si riferisce sia alla domanda dei ceti medi respinti dal mercato libero, a causa della costante crescita dei prezzi di vendita e locazione, sia alla domanda insoddisfatta espressa dalla popolazione povera. Si tratta di quote di disagio generate dalla tradizionale carenza e rigidità dell'offerta di abitazioni, sia private che pubbliche, in un contesto di arretramento della condizione socio-economica della popolazione.

Alcuni dati ne restituiscono in parte la dimensione.

- Anche a Napoli si sta registrando il dramma dell'insolvenza delle famiglie che hanno contratto mutui per l'acquisto di abitazioni: l'allarme lanciato dalla Banca d'Italia e ripreso dalle associazioni evidenzia, su scala nazionale a dicembre 2010, un boom di pignoramenti immobiliari nel triennio 2008-2010 che si traduce per almeno 350mila famiglie in un rischio reale di insolvenza. Le stime per il 2010, elaborate su dati delle sedi giudiziarie, evidenziano che a Napoli, pur in presenza di un volume contenuto di transazioni immobiliari, per la scarsità degli alloggi disponibili e il livello patologico dei prezzi di mercato, le procedure per pignoramenti e esecuzioni immobiliari riguardano circa 2.200 famiglie con un aumento del 24% rispetto al 2009. Per contenere il rischio di default è stata introdotta, con il "piano famiglie" varato di recente da ABI e Associazioni consumatori, una moratoria consistente nella sospensione di un anno del versamento delle rate dei mutui.

- La crescita dei valori di mercato delle compravendite ha trainato anche il mercato dell'affitto, con il risultato che i canoni medi dei nuovi contratti locativi sono aumentati più dei prezzi di vendita: mentre in Italia sono cresciuti del 49% (nelle grandi città dell'85%), a Napoli si è registrato un incremento del 105%. L'attivazione di risorse pubbliche per il sostegno alla locazione (i cosiddetti "buoni casa") ha fatto emergere quelle quote di fabbisogno che sono respinte dal mercato a causa del vertiginoso aumento dei prezzi: a fronte di una progressiva e drastica riduzione delle risorse destinate al Fondo nazionale per il sostegno alle locazioni - passato da 361 milioni di euro del 2000 a 33 milioni per il 2011, il numero di richieste per la concessione dei cosiddetti buoni casa fa registrare una crescita esponenziale a Napoli, attestandosi su una media di circa 8mila per anno.

- La tensione abitativa si manifesta, inoltre, periodicamente attraverso la partecipazione ai bandi pubblici di assegnazione di alloggi di Erp, che indica la permanenza di un'area di disagio e di ricerca di stabilità delle condizioni abitative che, facendo pressione sull'offerta pubblica, rivela indirettamente la rigidità e l'esiguità di quella privata. Il numero di famiglie napoletane che hanno fatto domanda di assegnazione all'ultimo bando comunale (2011) ammonta a circa 17.000.

- Inoltre, al centro dell'emergenza casa, si conferma anche il problema degli sfratti per finita locazione: a Napoli sono state censite oltre 700 famiglie nelle condizioni di disagio economico e familiare richieste dalla legge 9/07 per rientrare nel regime di proroga dei provvedimenti (25% del dato nazionale, dati Nomisma 2008).

- Riguardo gli sfratti per morosità, più di recente, se ne registra un aumento, dimostrando che molte famiglie, pur di avere un tetto, firmano contratti di locazione a costi insostenibili: dai dati di una recente indagine del Sunia risulta che, a fronte di un generale aumento del numero di sfratti emessi a livello nazionale, nel 2009 aumentati del 17,5% rispetto all'anno precedente, si registra una impennata crescente del peso degli sfratti per morosità, che hanno raggiunto l'84% del totale.

Secondo gli stessi dati del Sunia, a Napoli nel 2009 la disdetta dei contratti per morosità ha riguardato oltre 1.900 famiglie, il 71% del totale di quelle con provvedimento di sfratto emesso.

Un fenomeno distinto ma di particolare rilevanza è quello della crescente presenza della popolazione straniera residente. A Napoli, nel 1991, gli stranieri residenti censiti erano poco più di 5.000, a fine 2010 sono oltre 29mila gli iscritti all'anagrafe, cioè con regolare permesso di soggiorno.

Resta da dire dell'offerta residenziale pubblica. A livello nazionale, dalla metà degli anni '90, alla rigidità del mercato immobiliare, si è aggiunto il sostanziale blocco delle politiche pubbliche, con la riduzione progressiva degli investimenti pubblici; l'offerta di alloggi pubblici copre appena il 4% delle domande presentate.

Il sostegno alla costruzione privata o al riscatto dell'alloggio pubblico da parte degli affittuari hanno consolidato la proprietà, ma hanno anche costantemente limitato la costituzione di un patrimonio abitativo sociale di dimensioni adeguate.

A Napoli, l'edilizia pubblica ha svolto un ruolo incisivo, per entità e rilevanza, nel processo di urbanizzazione delle periferie, mutandone i connotati. Il peso della componente pubblica

nel patrimonio abitativo cittadino, pari a 42mila alloggi, ammonta al 13%; si tratta del valore più alto registrato nel 2001 nelle grandi città, dove si attesta mediamente sull'8%.  
che molte famiglie, pur di avere un tetto, firmano contratti di locazione a costi insostenibili: dai dati di una recente indagine del Sunia risulta che, a fronte di un generale aumento del numero di sfratti emessi a livello nazionale, nel 2009 aumentati del 17,5% rispetto all'anno precedente, si registra una impennata crescente del peso degli sfratti per morosità, che hanno raggiunto l'84% del totale.

Secondo gli stessi dati del Sunia, a Napoli nel 2009 la disdetta dei contratti per morosità ha riguardato oltre 1.900 famiglie, il 71% del totale di quelle con provvedimento di sfratto emesso.

Un fenomeno distinto ma di particolare rilevanza è quello della crescente presenza della popolazione straniera residente. A Napoli, nel 1991, gli stranieri residenti censiti erano poco più di 5.000, a fine 2010 sono oltre 29mila gli iscritti all'anagrafe, cioè con regolare permesso di soggiorno.

Resta da dire dell'offerta residenziale pubblica. A livello nazionale, dalla metà degli anni '90, alla rigidità del mercato immobiliare, si è aggiunto il sostanziale blocco delle politiche pubbliche, con la riduzione progressiva degli investimenti pubblici; l'offerta di alloggi pubblici copre appena il 4% delle domande presentate.

Il sostegno alla costruzione privata o al riscatto dell'alloggio pubblico da parte degli affittuari hanno consolidato la proprietà, ma hanno anche costantemente limitato la costituzione di un patrimonio abitativo sociale di dimensioni adeguate.

A Napoli, l'edilizia pubblica ha svolto un ruolo incisivo, per entità e rilevanza, nel processo di urbanizzazione delle periferie, mutandone i connotati. Il peso della componente pubblica nel patrimonio abitativo cittadino, pari a 42mila alloggi, ammonta al 13%; si tratta del valore più alto registrato nel 2001 nelle grandi città, dove si attesta mediamente sull'8%.

Orbene, quanto anticipato nel predetto programma approvato nel giugno 2012 su proposta dell'assessore p.t. all'urbanistica, era preludio a numerosi e ancora attesi provvedimenti dei quali pure si era data anticipazione ai media.

Specificamente, quelli annunciati dall'assessorato riguardanti il centro storico dovevano essere rappresentati nella riproposizione in capo ai privati della possibilità di ricostruire i "ruderj" ancora esistenti nel centro storico, con la modalità fissata dalle norme di prg, finalizzandone la destinazione alle esigenze degli studenti fuori sede, mentre al "frazionamento" erano affidate le risposte offerte dal prg al fabbisogno dei soggetti individuati dalla Deliberazione della Giunta Regionale della Campania n. 572 del 22 luglio 2010 - *Approvazione linee guida in materia di Edilizia Residenziale Sociale*, rappresentati da:

- nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito;
- giovani coppie a basso reddito;
- singles, separati o anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate;
- studenti fuori sede;
- soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio;
- altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 1 legge 8 febbraio 2007, n. 9, ossia:  
"conduttori con reddito annuo lordo complessivo familiare inferiore a 27.000 euro, che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare persone ultra sessantacinquenni, malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento, purché non siano in possesso di altra abitazione adeguata al nucleo familiare nella regione di residenza. La sospensione si applica, alle stesse condizioni, anche ai conduttori che abbiano, nel proprio nucleo familiare, figli fiscalmente a carico."
- immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale ovvero da almeno cinque anni nella medesima regione.

COMUNE DI NAPOLI  
SEGRETERIA  
PIANIFICAZIONE TERRITORIO E AMBIENTE

**Proprio tale condizione straordinaria potrebbe consentire di ammettere la deroga ai parametri fissati dalla norma di tutela dell'edilizia ante 1943, oggi oggetto di modifica, che impone il rispetto della maglia strutturale anche per tale intervento e che la presente osservazione tende a prescrivere, ritenendo che solo l'esigenza sociale possa giustificare una deroga temporanea alle predette norme di tutela.**

**Conseguentemente si propone l'introduzione all'articolato in approvazione, dei comma che seguono:**

comma n. (a)

la modifica del criterio di frazionamento prescritto dalle Norme d'attuazione della Variante al piano regolatore generale, centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania, n. 323 dell'11 giugno 2004, contenuta nel dispositivo di cui alla presente variante normativa, è consentita in deroga alle richiamate norme, esclusivamente in via temporanea per la locazione a vantaggio dei seguenti soggetti:

- a) nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito;
- b) giovani coppie a basso reddito;
- c) singles, separati o anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate;
- d) studenti fuori sede;
- e) soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio;
- f) altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 1 legge 8 febbraio 2007, n. 9, ossia:  
"soggetti con reddito annuo lordo complessivo familiare inferiore a 27.000 euro, che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare persone ultra sessantacinquenni, malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento, o che abbiano, nel proprio nucleo familiare, figli fiscalmente a carico, purché non siano in possesso di altra abitazione adeguata al nucleo familiare nella regione di residenza."
- g) immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale ovvero da almeno cinque anni nella medesima regione.

comma n. (b)

Con apposito atto deliberativo la giunta approva il Regolamento che disciplina i contenuti dell'"atto d'obbligo", documento essenziale da produrre contestualmente agli atti necessari per conseguire il titolo abilitativo all'esecuzione dell'intervento di frazionamento. Il Regolamento stabilisce altresì i criteri per l'assegnazione dell'alloggio o di più alloggi distaccati per frazionamento da quello principale e i relativi canoni di locazione. L'assegnazione avverrà a cura dei proprietari proponenti. In carenza dell'individuazione dei soggetti affidatari entro tre anni dall'inizio dei lavori di frazionamento, provvede d'ufficio il Comune con apposita determina dirigenziale che provvederà a individuare i soggetti aventi diritto, secondo i criteri stabiliti nel sopra richiamato Regolamento. Il predetto Regolamento fissa inoltre i criteri per la riassegnazione degli alloggi allorché vengano meno i requisiti degli assegnatari o al termine della locazione. La mancata riassegnazione entro dodici mesi dall'accertata perdita dei requisiti dell'assegnatario o dal decorso del termine della locazione, costituisce violazione delle norme urbanistiche, determinando gli effetti sanzionatori previsti dal DPR n. 380/2001 e s.m. e i.. Il Regolamento fissa altresì le forme di pubblicità istituzionale utili all'individuazione, mediante bando pubblico, dei soggetti destinatari degli alloggi.

comma n. (c)

Dall'avvenuta definitiva approvazione del Regolamento di cui al precedente comma, decorrono i termini per la proposizione, da parte dei proprietari, degli interventi di frazionamento in deroga in conformità alla presente variante normativa.

comma n. (d)

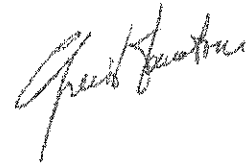
L'atto definitivo di approvazione della presente variante normativa costituisce anche incarico al dirigente del competente servizio comunale a proporre il Regolamento entro 120 giorni, secondo i criteri che precedono,

nonché autorizzazione al medesimo dirigente ad approvare gli interventi di frazionamento in deroga in conformità alla presente variante normativa.

Lo scrivente dott. Guido Donatone, nella qualità di Presidente di *Italia Nostra* onlus, sezione di Napoli "Antonio Iannello", confidando nell'integrale accoglimento della presente Osservazione, con la presente elegge quale domicilio per ogni comunicazione di merito presso la pec: [defalcoconsulenze@pec.it](mailto:defalcoconsulenze@pec.it).

*Italia Nostra* onlus  
sezione di Napoli "Antonio Iannello"

*il Presidente*  
dott. Guido Donatone





Direzione Pianificazione e Gestione del Territorio – Sito Unesco  
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale

Allegato B

**Schede istruttorie relative alle osservazioni pervenute.**

COMUNE DI NAPOLI  
SERVIZIO  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE





COMUNE DI NAPOLI

Direzione centrale  
Pianificazione e gestione del territorio - sito Unesco  
Servizio Pianificazione urbanistica generale

**Osservazioni pervenute alla variante al Prg adottata con delibera di Giunta Comunale n. 13 del 14/1/2016 relativa alla aggiunta del comma 2 all'art. 22 - frazionamento delle norme di attuazione del Prg e alla conseguente integrazione degli artt. 64-69-73-79-83-86-92-99.**

Identificativo	Data presentazione	Protocollo	Proponente
Oss-01	4/8/2016	PG/647856 del 4/8/2016	Manzo Silvana

**Sintesi dell'osservazione**

La proponente dichiara di essere proprietaria di un fabbricato sito in via Chiala n. 257, sottoposto a vincolo storico ex Legge 1089/39, pertanto la Sig. Manzo si dichiara interessata alla disciplina del centro storico.  
L'osservazione è articolata nei seguenti punti.

**Sub 1).** Si osserva: "l'opportunità/necessità di prevedere in sede della modifica-in itinere dell'art.22 delle Norme di Attuazione del Prg adeguati limiti agli interventi di frazionamento delle unità edilizie in ragione delle dimensioni dell'abitazione da cui si parte e di quella a cui si giunge".

**Sub 2).** "Si osserva che conseguentemente il frazionamento edilizio consentito nel centro storico deve essere calibrato e controllato, non indiscriminato e incontrollato: invece, ad oggi, non risulta fissata una misura minima a partire dalla quale il frazionamento può essere consentito né una misura minima alla quale una abitazione del centro storico può giungere a seguito del frazionamento stesso.  
Così come è modificato l'art. 22 -parte I -delle Norme, come già nella scrittura precedente, non fissa alcun limite o condizione circa il numero delle "unità abitative risultanti" dal frazionamento".

**Sub 3).** "Si osserva che è tanto necessario stabilire espressamente la disciplina urbanistica nel caso in cui l'edificio sia vincolato ai sensi della legge 1089/39, art.21; laddove la legge obbliga alla salvaguardia e/o ripristino del decoro dell'ambiente /contesto urbano prossimo a monumenti di grande pregio è necessario stabilire limiti e/o impedimenti al frazionamento al fine della protezione /salvaguardia dei guasti dell'ambiente costruito (...)".

Il proponente conclude chiedendo: "l'accoglimento di tali osservazioni in particolare per gli immobili vincolati al rispetto della disciplina di Tutela indiretta ex art. 21/legge 1089 del 39".

**Controdeduzioni**

Preliminarmente va rilevato che la normativa del Prg riporta all'art. 22 la disciplina del frazionamento, consentendolo in via generale "quando non sia diversamente prescritto nella disciplina tipologica della zona A-centro storico e in quella relativa alle singole zone e sottozone".

In realtà, le limitazioni che incidono sul frazionamento, in relazione a quanto stabilito dalla disciplina tipologica del centro storico di cui alla parte II delle norme tecniche di attuazione, riguardano solo le modalità con cui è possibile frazionare le singole unità immobiliari.

Com'è noto, il piano opera la classificazione degli edifici, di cui gli insediamenti di interesse storico si compongono, in rapporto ai caratteri tipologici che ne identificano la conformazione fisica e ne distinguono la formazione. La disciplina, tra l'altro, è distintamente riferita: alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alla funzione residenziale, denominata di base; alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alle funzioni collettive denominate speciali. Per queste ultime la disciplina dei singoli tipi (declinata negli artt. da 102 a 113) non tratta limitazioni al frazionamento. Per le unità di base invece la disciplina dei

COMUNE DI NAPOLI  
 SERVIZIO URBANISTICO  
 PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

1  
 28

singoli tipi (declinata dagli artt. da 64 a 101) prevede che gli interventi di frazionamento - sempre consentiti ad eccezione dell'art.70- siano soggetti a determinate condizioni, riconducibili ai caratteri essenziali del tipo.

In sostanza il frazionamento delle tipologie residenziali nelle norme di attuazione del Prg risiede nell'imprescindibile obiettivo di tutela dei caratteri costitutivi dell'unità originaria.

Pertanto il riconoscimento del centro storico di Napoli quale sito Unesco implica la stringente necessità di conservare le caratteristiche tipologiche delle unità edilizie di cui il sistema di regole urbanistiche che a tali fini hanno costituito e costituiscono garanzia.

Pertanto, nel rispetto di quanto sopra precisato, la proposta di variante urbanistica consiste nell'introduzione di una flessibilità laddove è previsto che il frazionamento avvenga solo in coincidenza dei muri delle maglie strutturali. Si è introdotta, dunque, la possibilità, per la sola maglia interessata dalla realizzazione degli accessi a più unità abitative come risultanti dal frazionamento, di suddivisioni non coincidenti con i muri della maglia strutturale, purché non si producano interruzioni di volte, non si introducano ripartizione degli archi ed ogni altro elemento strutturale architettonico e decorativo.

Tali aspetti e considerazioni sono alla base della scelta che ha prodotto la variante normativa consistente nell'introduzione del comma 2 dell'art. 22 - *Frazionamento* delle norme di attuazione della Variante generale.

Tale premessa intende dare risposta alle diverse ed articolate questioni rappresentate nella osservazione della Sig. Manzo, che sostanzialmente più che vere censure alle scelte di piano ovvero proposte concrete di modifica, hanno natura di semplici richieste di chiarimenti all'assunto che alcune previsioni (soprattutto delle norme di attuazione) non siano sufficientemente chiare e possano ingenerare dubbi interpretativi in sede applicativa.

Inoltre, è necessario evidenziare che la Sig. Manzo ha presentato con prot. n. 15/c del 18 giugno 2001 una osservazione alla Variante al Prg-centro storico-zona Orientale e zona Nord occidentale, i cui contenuti erano analoghi a quelli oggi riportati nella presente osservazione alla variante relativa al solo "Frazionamento".

Il Dipartimento Urbanistica allora controdeduceva dichiarando l'osservazione -pleonastica- cioè non accoglibile in quanto già soddisfatta dai contenuti propri della Variante oggetto di approvazione. La sig. Manzo successivamente notificava al comune di Napoli il 24.9.2004 ricorso al TAR Campania avverso DPGR della Campania n. 323 - approvazione del Piano Regolatore generale concernente centro storico-zona Orientale e zona Nord occidentale.

Il ricorso nella sostanza ripercorreva oltre ad altri aspetti quelli contenuti nell'osservazione n. 15/c. Con sentenza del 2012 Il Consiglio di Stato ha respinto il ricorso della sig. Manzo.

Tutto ciò premesso si controdeduce quanto segue.

**Sub 1).** In riferimento alla richiesta di introdurre nella norma dell'art 22 "adeguati limiti agli interventi di frazionamento delle unità edilizie", questi sono già esplicitati da quanto prescritto al comma 1 dell'art.22 e cioè "(...) *E' consentito il frazionamento quando non sia diversamente prescritto nella disciplina tipologica della zona A- centro storico e in quella relativa alle singole zone e sottozone del Prg (...)*".

Inoltre si evidenzia che la proposta di variante non incide in alcun modo sulle possibilità di frazionamento che la Variante generale consente, bensì sulla sola modalità operativa di frazionamento che, nella sola maglia dove si realizzano gli accessi alle unità abitative risultanti dal frazionamento, viene svincolata dalle suddivisioni coincidenti con la maglia strutturale.

**Sub 2).** Si precisa che "fissare una misura minima" per il frazionamento in centro storico è già contemplato dallo stesso art. 22 che al comma 1 precisa: "*Il frazionamento deve essere volto alla realizzazione di unità immobiliari autonome con superficie non inferiore a quanto stabilito dalle norme vigenti*".

**Sub 3).** Relativamente al frazionamento su immobili vincolati L.1089/39 si riporta quanto commentato dal Consiglio di Stato su ricorso Manzo- che in particolare, sulla medesima questione, precisa: "*sulla questione del frazionamento delle unità immobiliari che non dovrebbe essere consentito con riferimento agli immobili sottoposti al regime vincolistico di tutela, il Collegio osservava che atteso che la disciplina degli interventi consentiti sugli immobili gravati da vincolo di interesse storico artistico si rinviene nel Codice dei beni*

COMUNE DI NAPOLI  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE

culturale e del paesaggio (dlgs 22/2004 n.42), onde nessun pregiudizio potrebbe riconnettersi, in relazione a tale tipologia di immobili, alle disposizioni attuative della variante urbanistica adottata dal comune di Napoli, restando in ogni caso impregiudicati il regime degli interventi ammessi e le competenze in materia autorizzatoria in capo alla competente Soprintendenza secondo la propria dettata dal richiamato Codice dei beni culturali e del paesaggio."

### Conclusioni

Osservazione pleonastica:

Sub 1): pleonastica;

Sub 2): pleonastica;

Sub 3): pleonastica.

<sup>i</sup> Le osservazioni a firma di Manzo Silvana sono state presentate contestualmente presso la Segreteria della Giunta (PG/2016/652361) e presso il Servizio Pianificazione urbanistica generale (PG/2016/647856) hanno testo identico e pertanto sono state considerate in un'unica scheda istruttoria.

<sup>ii</sup> La presente sintesi ha mero valore ricognitivo; l'osservazione si intende richiamata nella sua stesura completa.

COMUNE DI NAPOLI  
SILVANO  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE



COMUNE DI NAPOLI

Direzione centrale  
Pianificazione e gestione del territorio - sito Unesco  
Servizio Pianificazione urbanistica generale

**Osservazioni pervenute alla variante al Prg adottata con delibera di Giunta Comunale n. 13 del 14/1/2016 relativa alla aggiunta del comma 2 all'art. 22 - frazionamento delle norme di attuazione del Prg e alla conseguente integrazione degli artt. 64-69-73-79-83-86-92-99.**

Identificativo	Data presentazione	Protocollo	Proponente
Oss-02	5/8/2016	PG/650873 del 5/8/2016	ACEN

**Sintesi dell'osservazione**

L'ACEN in rappresentanza della categoria di imprese edili di Napoli e Provincia intende fornire delle osservazioni finalizzate al miglioramento della variante urbanistica nella convinzione che determinazioni normative chiare ed equilibrate possono concorrere contemporaneamente alle esigenze di sviluppo economico e sociale che di sviluppo del settore edile nel quadro del miglioramento complessivo della condizione abitativa.

L'osservazione è articolata nei seguenti punti:

**Sub 1).** Si richiede di eliminare le parole "con esclusione dell'art. 70" all'art. 22 comma 2 dopo le parole "specificamente previsto".

**Sub 2).** Si richiede di eliminare le parole "strutturale e architettonico" all'art. 22 comma 2 dopo le parole "di ogni altro elemento".

**Sub 3).** Si richiede di eliminare le parole "ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata. La maglia è quella dell'ambiente in cui si realizza la separazione degli ingressi, anche ove non fosse il primo ambiente a partire dalle parti comuni" all'art. 22 comma 2 dopo la parola "decorativo".

L'osservazione riporta, infine, il testo normativo dell'art. 22 comma 2 come risultante dall'eventuale accoglimento delle osservazioni proposte, concludendo sull'assoluta necessità della revisione della norma sul frazionamento.

**Controdeduzioni**

Preliminarmente va rilevato che l'osservazione è nel suo complesso finalizzata a modificare il testo della variante normativa proposta eliminandone alcune parti. Di tali modifiche, però, non viene fornita alcuna motivazione o finalità, cosicché non risultano pienamente comprensibili le ragioni della loro introduzione o la reale opportunità/necessità di modifica del testo originario.

**Sub 1).** La cancellazione richiesta delle parole "con esclusione dell'art. 70", nel testo proposto del comma 2 dell'art. 22, tende a eliminare la puntualizzazione della non estensione alla tipologia delle unità edilizie preottocentesche di schiera normate dall'art. 70 della possibilità di frazionamento nella maglia di ingresso con suddivisioni non coincidenti con i muri della maglia strutturale.

A tale proposito vanno fatte due considerazioni. La prima è relativa al fatto che già gli artt. 69 e 70 della normativa vigente del Prg non prevedono la possibilità di frazionamento per tale tipologia e, pertanto, anche allorquando fosse eliminata la frase in esame il frazionamento, anche con la possibilità di maggiore libertà concessa dalla variante proposta nell'ingresso delle unità abitative, non sarebbe ammissibile.

La seconda considerazione è relativa al fatto che la presente variante normativa non ha inteso in alcun modo estendere le possibilità di frazionamento consentite dalla Variante generale vigente, ma soltanto dare una flessibilità operativa per la sola maglia in cui si realizzano gli ingressi alle unità abitative derivanti dal frazionamento. Pertanto, in alcun modo la presente variante può estendere la possibilità di frazionamento all'art. 70.

La motivazione per la quale nelle tipologie normate dall'art. 70 la normativa attualmente

COMUNE DI NAPOLI  
SERVIZIO  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE



prima comprende la cancellazione del primo periodo "ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata", mentre la seconda è relativa al testo restante.

In riferimento alla prima parte della cancellazione richiesta si evidenzia che come per il precedente sub 2, la formulazione di tale articolo riprende quella presente negli altri articoli della normativa ed in ogni caso risiede nell'imprescindibile obiettivo di tutela dei caratteri costitutivi dell'unità originaria.

In riferimento alla seconda parte dell'osservazione si evidenzia che il testo di cui si richiede la cancellazione è stato introdotto a seguito di un suggerimento della Commissione Urbanistica, ex art. 6 delle norme del Prg, che nel proprio parere positivo alla proposta di variante richiedeva di esplicitare che "la maglia è quella dell'ambiente in cui si realizza la separazione degli ingressi, anche ove non fosse il primo ambiente a partire dalle parti comuni".

Tale precisazione non rappresenta altro che una condizione già intrinsecamente contemplata dalle possibilità operative di frazionamento introdotte dalla prima parte del comma 2 dell'art. 22 e da quelle riportate per ogni singolo tipo dalle norme della Variante generale. Pertanto, la cancellazione di tale periodo non comporterebbe alcuna modifica a quanto la prima parte del comma 2 dell'art. 22 e gli altri articoli della disciplina tipologica della Variante generale prevedono. Ciò detto, a fronte dell'osservazione risultante pleonastica, si ritiene opportuno mantenere, al fine di una maggiore chiarezza del disposto normativo, la formulazione suggerita dalla Commissione Urbanistica.

### Conclusioni

Osservazione non accoglibile:

Sub 1): non accoglibile;

Sub 2): non accoglibile;

Sub 3): pleonastica.

*La presente sintesi ha mero valore ricognitivo; l'osservazione si intende richiamata nella sua stesura completa.*



COMUNE DI NAPOLI

Direzione centrale  
Pianificazione e gestione del territorio – sito Unesco  
Servizio Pianificazione urbanistica generale

**Osservazioni pervenute alla variante al Prg adottata con delibera di Giunta Comunale n. 13 del 14/1/2016 relativa alla aggiunta del comma 2 all'art. 22 – frazionamento delle norme di attuazione del Prg e alla conseguente integrazione degli artt. 64-69-73-79-83-86-92-99.**

Identificativo	Data presentazione	Protocollo	Proponente
Oss-03	6/8/2016	PG/653951 del 8/8/2016	Italia Nostra onlus

**Sintesi dell'osservazione**

La proponente onlus Italia Nostra in premessa relaziona la proposta di variante di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 13 del 11/1/2016 alle azioni messe in campo dall'Amministrazione a partire dal 2011. In particolare, si sottolinea: "nel programma dell'amministrazione del tempo era infatti annunciato un pacchetto organico di interventi miranti a rispondere attraverso gli strumenti di pianificazione alla crescente esigenza abitativa sul territorio, in particolare da parte di quelle categorie sociali normalmente escluse dal diritto alla casa riconosciuto dall'ERP ( e che viene sintetizzato nelle figure attribuite all'ERS), le quali manifestano in maniera sempre più acuta il proprio bisogno abitativo".

Pertanto si afferma che: "(...) Proprio tale condizione straordinaria potrebbe consentire di ammettere la deroga ai parametri fissati dalla norma di tutela dell'edilizia ante 1943, oggi oggetto di modifica, che impone il rispetto della maglia strutturale anche per tale intervento e che la presente osservazione tende a prescrivere, ritenendo che solo l'esigenza sociale possa giustificare una deroga temporanea alle predette norme di tutela".

Sulla base di tale premessa, l'osservazione è finalizzata ad integrare il testo normativo, con i seguenti quattro commi di seguito riportati.

**Sub) 1.** Introduzione comma (a):

"la modifica del criterio di frazionamento prescritto dalle Norme d'attuazione della Variante al piano regolatore generale, centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania, n. 323 dell'11 giugno 2004, contenuta nel dispositivo di cui alla presente variante normativa, è consentita in deroga alle richiamate norme, esclusivamente in via temporanea per la locazione a vantaggio dei seguenti soggetti:

- a) nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito;
- b) giovani coppie a basso reddito;
- c) singles, separati o anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate;
- d) studenti fuori sede;
- e) soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio;
- f) altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 1 legge 8 febbraio 2007, n. 9, ossia: "soggetti con reddito annuo lordo complessivo familiare inferiore a 27.000 euro, che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare persone ultra sessantacinquenni, malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento, o che abbiano, nel proprio nucleo familiare, figli fiscalmente a carico, purché non siano in possesso di altra abitazione adeguata al nucleo familiare nella regione di residenza."
- g) immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale ovvero da almeno cinque anni nella medesima regione".

**Sub) 2.** Introduzione comma (b):

"Con apposito atto deliberativo la giunta approva il Regolamento che disciplina i contenuti dell' "atto d'obbligo", documento essenziale da produrre contestualmente agli atti necessari per conseguire il titolo abilitativo all'esecuzione dell'intervento di frazionamento. Il Regolamento stabilisce altresì i criteri per l'assegnazione dell'alloggio o di più alloggi distaccati per frazionamento da quello principale e i relativi canoni di locazione. L'assegnazione avverrà a

CONSIGLIO DI NAPOLI  
 SERVIZIO  
 PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE

cura dei proprietari proponenti. In carenza dell'individuazione dei soggetti affidatari entro tre anni dall'inizio dei lavori di frazionamento, provvede d'ufficio il Comune con apposita determina dirigenziale che provvederà a individuare i soggetti aventi diritto, secondo i criteri stabiliti nel sopra richiamato Regolamento. Il predetto Regolamento fissa inoltre i criteri per la riassegnazione degli alloggi allorché vengano meno i requisiti degli assegnatari o al termine della locazione. La mancata riassegnazione entro dodici mesi dall'accertata perdita dei requisiti dell'assegnatario o dal decorso del termine della locazione, costituisce violazione delle norme urbanistiche, determinando gli effetti sanzionatori previsti dal DPR n. 380/2001 e s.m. e i.. Il Regolamento fissa altresì le forme di pubblicità istituzionale utili all'individuazione, mediante bando pubblico, dei soggetti destinatari degli alloggi".

**Sub) 3.** Introduzione comma (c):

"Dall'avvenuta definitiva approvazione del Regolamento di cui al precedente comma, decorrono i termini per la proposizione, da parte dei proprietari, degli interventi di frazionamento in deroga in conformità alla presente variante normativa".

**Sub) 4.** Introduzione comma (d):

"L'atto definitivo di approvazione della presente variante normativa costituisce anche incarico al dirigente del competente servizio comunale a proporre il Regolamento entro 120 giorni, secondo i criteri che precedono, nonché autorizzazione al medesimo dirigente ad approvare gli interventi di frazionamento in deroga in conformità alla presente variante normativa".

**Controdeduzioni**

Si rileva che nulla è osservato nel merito dell'articolato normativo della variante normativa proposta. L'osservazione, invece, mira a integrare la variante normativa in oggetto con commi aggiuntivi che esulano dalle finalità della presente variante.

Va subito evidenziato che la delibera di Giunta del giugno 2012 avente ad oggetto "Indirizzi urbanistici per l'adeguamento dell'offerta abitativa del Prg", citata come riferimento quadro per le azioni di miglioramento della condizione abitativa, fu una proposta al Consiglio mai esaminata e per questo restituita in data 29.10.2015 con PG/837954. In tale delibera, ad ogni buon conto, mai si relaziona il miglioramento dell'offerta abitativa con l'ipotesi del frazionamento in centro storico.

L'Amministrazione Comunale con la Relazione Previsionale e Programmatica 2014-2016 ha stabilito quale obiettivo, poi assunto con la Pianificazione Strategica 2014, di promuovere provvedimenti di adeguamento del Prg su alcuni particolari temi tra i quali si annovera *"la modifica di e condizioni degli interventi su 'ruderi e aree di sedime' ex art. 125 comma 5, finalizzandoli alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale, mediante un provvedimento che modifichi anche alcune modalità di frazionamento delle unità immobiliari in centro storico, contribuendo nell'insieme all'obiettivo generale del miglioramento dell'offerta abitativa"*. L'obiettivo della realizzazione di housing sociale è dunque connesso strettamente al provvedimento in corso di definizione per i "ruderi", mentre l'obiettivo di modifica di "alcune modalità di frazionamento delle unità immobiliari in centro storico" si affianca a quello più generale di adeguamento, appunto, dell'offerta abitativa, per il quale la stessa relazione previsionale e programmatica si rifà al *"documento di indirizzi in materia, approvato dalla giunta a giugno 2012 e attualmente all'attenzione del Consiglio"*.

Il servizio Pianificazione Urbanistica Generale incaricato di provvedere agli adeguamenti del Prg di cui sopra ha elaborato un documento strategico contenente gli -Obiettivi della proposta di variante per il frazionamento in centro storico- precisando che: "La formazione della variante va condotta ai sensi della L.R 16/2004 e s.m.i., nonché del "Regolamento di attuazione per il governo del territorio" n. 5/2011 della Regione Campania".

La proposta di variante, dunque, è limitata a definire un dispositivo normativo orientato a introdurre limitati elementi di semplificazione nei casi in cui si proceda ad interventi di frazionamento in unità immobiliari del centro storico.

Si esaminano, pertanto, le implicazioni normative e le proposte di modifica alla disciplina vigente relativa al frazionamento.

L'obiettivo, quindi, della variante urbanistica relativa all'art. 22 - *Frazionamento*, come da indirizzi dell'Amministrazione tende unicamente a semplificare le modalità di frazionamento in relazione agli aspetti edilizi del manufatto, consentendo una flessibilità nelle modalità operative di frazionamento nel centro storico, e non rappresenta alcuna preclusione o

COMUNE DI NAPOLI  
PUBBLICAZIONE URBANISTICA OBBLIGATA

2 35



condizione legata ad obiettivi di natura specificamente sociale.

Pertanto, la presente osservazione che intende legare la richiesta di frazionamento solo se a beneficiarne sono alcune categorie di soggetti, rappresenta una scelta di indirizzi che non è alla base degli obiettivi strategici dell'Amministrazione che, invece, con l'attuale variante, non distingue i soggetti beneficiari di tale opportunità di intervento.

La formulata osservazione prescinde del tutto dagli obiettivi dell'attuale variante, proponendo questioni di indirizzo a fini sociali della variante normativa che non incidono sul testo normativo proposto. Il servizio Pianificazione urbanistica generale può dare riscontro alle osservazioni di carattere tecnico inerenti la proposta di variante in oggetto, mentre le scelte di indirizzo generali è opportuno che vengano rappresentate nelle sedi opportune.

Ad ogni buon conto va precisato che il Sub 1) subordina l'applicazione della proposta modifica del criterio di frazionamento vigente esclusivamente in via temporanea per la locazione a vantaggio di determinate categorie di soggetti, caratterizzate da differenti aspetti di disagio sociale. Finalità che, come detto, esula da quelle della presente proposta di variante.

Inoltre, non si comprende il significato di un "frazionamento che sia temporaneo" considerato che trattasi di autorizzazioni inerenti lavori edili, con conseguenti regolarizzazioni del nuovo stato di fatto. Si ritiene pertanto non ammissibile che si possa introdurre, per altro in una norma di Prg, il concetto di frazionamento temporaneo.

Conseguentemente, i successivi commi introducono un "Regolamento" che deve contenere i criteri per l'assegnazione degli alloggi, nonché i canoni di locazione (Sub 2). Dall'approvazione in Giunta di tale atto decorrono i termini per la presentazione delle istanze di frazionamento (Sub 3), mentre dall'approvazione dell'atto di variante normativa decorrono 120 giorni entro i quali il dirigente competente deve proporre il Regolamento e approvare i frazionamenti in deroga (Sub 4).

Tutto quanto contenuto nei commi sub2, sub3, sub4 rappresentano le modalità di applicazione di quello che è il criterio rappresentato da questa osservazione sul frazionamento.

Si ritiene che comunque per quanto sopra precisato l'intero argomento rappresenti una osservazione non pertinente alla variante in esame. In ogni caso, si precisa che non appare comunque opportuno riportate nella normativa di Prg tali e tante precisazioni di carattere regolamentare, atte a creare condizioni di vincolo insuperabili, al di là di ogni diversa condizione di possibile cambiamento delle stesse attraverso leggi e provvedimenti di ordine generale.

#### Conclusioni

Osservazione non pertinente:

Sub 1): non pertinente;

Sub 2): non pertinente;

Sub 3): non pertinente;

Sub 4): non pertinente.

COMUNE DI NAPOLI  
SINDACO  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE

<sup>1</sup> La presente sintesi ha mero valore ricognitivo; l'osservazione si intende richiamata nella sua stesura completa.

13

Deliberazione di G. C. n. 551..... del 22/9/2016 composta da n. 13 pagine progressivamente numerate, nonché da allegati, costituenti parte integrante, di complessive pagine 36....., separatamente numerate.

**SI ATTESTA:**

- Che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il 05/10/2016 e vi rimarrà per quindici giorni (art. 124, comma 1, del D.Lgs. 267/2000).
- Che con nota in pari data è stata comunicata in elenco ai Capi Gruppo Consiliari (art.125 del D.Lgs.267/2000).

Il Funzionario Responsabile



**DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'**

Constatato che sono decorsi dieci giorni dalla pubblicazione e che si è provveduto alla prescritta comunicazione ai Capi Gruppo consiliari, si dà atto che la presente deliberazione è divenuta da oggi esecutiva, ai sensi dell'art.134, comma 3, del D.Lgs.267/2000.....

Addi .....

**IL SEGRETARIO GENERALE**

Il presente provvedimento viene assegnato a:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

per le procedure attuative.

Addi.....

**IL SEGRETARIO GENERALE**

**Data e firma per ricevuta di copia del presente atto da parte dell'addetto al ritiro**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Attestazione di conformità**

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

La presente copia, composta da n. 13 pagine, progressivamente numerate, è conforme all'originale della deliberazione di Giunta comunale n. 551..... del 22.9.2016

1. divenuta esecutiva in data ..... (1);

Gli allegati, costituenti parte integrante, composti da n. 36..... pagine separatamente numerate,

sono rilasciati in copia conforme unitamente alla presente (1);

sono visionabili in originale presso l'archivio in cui sono depositati (1), (2);

Il Funzionario responsabile

(1): Barrare le caselle delle ipotesi ricorrenti.

(2): La Segreteria della Giunta indicherà l'archivio presso cui gli atti sono depositati al momento della richiesta di visione.