

*Spett.le Comune di Napoli*

*Direzione Centrale "Pianificazione e Gestione del  
Territorio - Sito Unesco" Largo Torretta 19, Via  
Speranzella 80*

*Servizio "Pianificazione Urbanistica esecutiva"  
Via Diocleziano n. 330*

*Pec: urbanistica.esecutiva@pec.comune.napoli.it*

*NAPOLI*

\*\*\*

**Oggetto:** Osservazione alla proposta di variante al piano particolareggiato relativo all'ambito 43 del Prg di Napoli, "Polo Urbano Integrato di via Botteghelle", approvato con delibera di GC n. 329/2011, ai sensi del comma 2 dell'art 7 della Lr n. 19/2009.

La scrivente società *Fingestim Srl*, con sede in Casoria alla via Diaz 102, P.Iva 04928120965, in persona dell'amministratore giudiziario e legale rappresentante dott. Francesco Aiello, denominato per la carica presso la sede sociale, nominato con provvedimento di sequestro ex art. 321 C.c.p. del Tribunale di Napoli del 12.03.2012, ufficio 20° Gip nel procedimento Rgnr 48015/08 – RgGip 12934/09, successivamente integrato con provvedimenti del 28.03.2012 e del 22.06.2012, domiciliato per a carica presso la sede sociale, proprietaria dell'area sita alla via Botteghelle n. 123, del Comune di Napoli, distinta in Catasto Terreni del Comune di Napoli al foglio Pon/2, part. 155 sub. 108-161, che ricade all'interno dell'ambito n.43, così come individuato nella Variante al Piano Regolatore Generale, situato all'estremità nord-orientale di Napoli, al confine con il comune di Casoria,

in qualità di proponente della variante di PUA di cui all'oggetto.

**Premesso** che:

- la scrivente società ha depositato in data 04/07/2013, istanza completa di elaborati grafici, ai sensi dell'art. 7 comma 2 della L.R. Campania, n. 1972009 e smi, avente ad oggetto la proposta di variante al Pua di cui sopra; gli elaborati grafici e descrittivi sono stati nel seguito integrati e aggiornati con apposite istanze in data 06/02/2015, 14/12/2015 e 20/12/2016;
- il Servizio pianificazione esecutiva del Comune di Napoli, con nota del 26/04/2016, ha richiesto chiarimenti alla *Fingestim Srl* in quanto durante la fase di istruttoria emergeva che le particelle catastali identificate con i seguenti estremi: Foglio Pon/2, part. 155, sub 101, 102, 103, 104, 105, 107, 135 non risultavano nella piena disponibilità della società proponente;
- la proposta di variante al Pua, comprensiva dei chiarimenti richiesti e degli *atti di adesione e delega* dei proprietari delle anzidette particelle (Cfr. elaborato DTA.4), è stata adottata dal Comune di Napoli con deliberazione di Giunta comunale n. 19/2017, pubblicata sul BURC n. 17 del 27/2/2017.

---

**FINGESTIM S.r.l**

via A. Diaz 102 - 80026 Casoria Napoli - P.IVA 04928120965

tel +39 081 5406050 - fax +39 081 5406034 - www.ragostarealestate.it - info@ragostarealestate.it - fingestimsrl@arubapec.it





**Fingestim Srl**

**Premesso** inoltre che:

- il *Servizio pianificazione esecutiva* del Comune di Napoli, sentita anche l'Avvocatura comunale, con nota del 20/07/2017, Pg/2017/579739, ha ritenuto che, al fine dell'approvazione del Pua e della successiva convenzione sia necessario acquisire, da parte della scrivente società, le aree ancora non in suo possesso oppure, in alternativa, acquisire una procura speciale irrevocabile da parte dei terzi proprietari;
- la *Fingestim Srl* ha definito con i proprietari in parola lo schema di proposta irrevocabile di acquisto delle unità immobiliari di loro spettanza. Tuttavia, da una verifica effettuata sugli atti di provenienza dei tre proprietari Acciarino-Di Napoli, De Rosa e Barbato sono emersi dei vincoli che hanno rallentato la stipula di un preliminare notarile e che rendono incerto il tempo necessario per il completamento degli atti di compravendita o di procura irrevocabile a vendere. Nello specifico sono emersi:
  - o nel caso di Acciarino e Barbato, vincoli di inalienabilità per un periodo temporale non inferiore a 10 anni ed un diritto di prelazione in favore dell'Istituto Autonomo Case Popolari di Napoli (Iacp). Al fine di definire in tempi brevi l'acquisto dei beni in parola ed essendo decorso il termine di 10 anni dal loro acquisto si è quindi provveduto a prendere contatti con l'Istituto e concordare la procedura volta al riscatto del diritto di prelazione in favore del medesimo Istituto.
  - o nel caso di De Rosa, lo stesso risulta proprietario del 50% dell'unità immobiliare descritta nella proposta allegata mentre per l'altro 50% lo è in veste di tutore di due minorenni e, pertanto, al fine di poter procedere alla vendita abbisogna di una esplicita autorizzazione del giudice tutelare. Procedura che il promittente venditore ha già avviato ma i cui tempi di definizione sono allo stato non prevedibili.

**Rilevato** che, come ampiamente documentato dalla relazione tecnica asseverata a firma del geom. Giuseppe Baldi, inclusa nel già richiamato elaborato DTA4 della proposta di variante al PUA:

- gli immobili di proprietà aliena vengono così come nel seguito identificati:
  - o Foglio Pon/2, part. 155, sub 101: appartamento categoria e classe A/3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 147 mq.
  - o Foglio Pon/2, part. 155, sub 10: appartamento categoria e classe A/3, consistenza 5 vani, superficie catastale 122 mq.
  - o Foglio Pon/2, part. 155, sub 103: appartamento categoria e classe A/3, consistenza 4 vani, superficie catastale 84 mq.
  - o Foglio Pon/2, part. 155, sub 104: appartamento categoria e classe A/3, consistenza 4 vani, superficie catastale 75 mq.
  - o Foglio Pon/2, part. 155, sub 105: lastrico solare di copertura di una porzione di fabbricato, da ritenersi in condominio parziale tra i subb. 101, 102, 103, 104, 106.
  - o Foglio Pon/2, part. 155, sub 107: cortile da ritenersi comune ai subb. 101, 102, 103, 104, 105, 106, in condominio parziale.
- l'area identificata catastalmente al Foglio Pon/2, part. 155, sub 135, costituisce il sedime di un fabbricato demolito, variato catastalmente con variazione del 17/12/2004

---

**FINGESTIM S.r.l**

via A. Diaz 102 - 80026 Casoria Napoli - P.IVA 04928120965

tel +39 081 5406050 - fax +39 081 5406034 - www.ragostarealestate.it - info@ragostarealestate.it - fingestimsrl@arubapec.it



**Fingestim Srl**

con soppressione dello stesso subalterno 135, ricompreso successivamente al sub. 162, ed è di proprietà esclusiva della scrivente società.

**Considerato** che,

- i beni di proprietà di terzi costituiscono una quota minima e marginale rispetto all'estensione dell'ambito di pianificazione attuativa complessivamente composto da 54 fabbricati e avente una superficie pari a 247.793 mq di cui 237.077 mq inseriti nel sub ambito di pianificazione 43.1. Inoltre, essi:
  - o sono tutti localizzati nella palazzina posta presso l'ingresso meridionale al complesso immobiliare;
  - o costituiscono una porzione autonoma dal punto di vista morfologico e funzionale rispetto al complesso edilizio di Via Botteghele, e sono dotati di possibilità autonoma di accesso dalla pubblica viabilità;
- nella proposta di variante al Pua adottata con Dgc 19/2017, la palazzina in oggetto, inclusa nella Umi n.4, sub "a", è assoggettata a interventi di manutenzione straordinaria, con destinazione urbanistica a produzione di servizi, di tipo terziario/direzionale (uffici, centri di ricerca, ecc.);
- nel vigente piano particolareggiato, approvato con Dgc 329/2011, il cespite in parola è assoggettato a interventi di "conservazione", ancora con destinazione urbanistica a produzione di servizi, di tipo terziario/direzionale.
- gli interventi e le destinazioni urbanistiche richiamate - sia quelli previsti dal Pua approvato sia quelli previsti dalla sua proposta di variante - sono tutti in sostanza attuabili mediante intervento diretto classificabile come manutenzione straordinaria o restauro e risanamento conservativo di cui ai punti b) e c) dell'art. 3 del Testo Unico Edilizia 6 giugno 2001, n. 380. Infatti, nelle more dell'approvazione dei piani urbanistici esecutivi di cui alla disciplina degli ambiti l'art. 2, comma 4 delle Nta della Variante generale al Prg di Napoli, consente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

**Chiede**

di **stralciare la sopradicata palazzina con le relative aree di pertinenza, per complessivi 2.120 mq compreso il sedime dell'edificio**, dalla perimetrazione del Pua adottato con Dgc 19/2017, così come meglio specificato negli allegati grafici.

Si precisa che l'auspicato accoglimento dell'osservazione non modificherebbe, come precedentemente esposto, gli interventi edilizi e le destinazioni d'uso allo stato ammesse; inoltre, esso non comporterebbe alcuna modifica sostanziale nell'equilibrio complessivo della proposta di variante al Pua.

Con più precisione, si rileva che:

- la Superficie Territoriale dell'ambito di pianificazione passerebbe da 247.793 mq dell'ambito nel piano adottato a 245.673 della nuova perimetrazione, con un'incidenza minore all'1% sulla superficie pregressa;

**FINGESTIM S.r.l**

via A. Diaz 102 - 80026 Casoria Napoli - P.IVA 04928120965

tel +39 081 5406050 - fax +39 081 5406034 - www.ragostarealestate.it - info@ragostarealestate.it - fingestimsrl@arubapec.it

- resterebbe rispettato l'indice di  $U_f = 0,7$  mq/mq di cui all'art. 7 delle Nta della Variante al Prg di Napoli.

Infatti:

- o l'estensione del lotto fondiario, rideterminato a fronte dello stralcio proposto, sarebbe pari a:

$$Sf^{\circ} = Sf - 2.120 \text{ mq} = 148.935 - 2.120 \text{ mq} = 146.815 \text{ mq}$$

- o la Superficie lorda di pavimento, determinata per sottrazione della palazzina, sarebbe di:

$$Slp^{\circ} = Slp - 1.500 = 104.250 - 1.500 = 102.750 \text{ mq}$$

- o la massima superficie lorda di pavimento –  $Slp$  – sviluppabile a fronte del lotto fondiario così rideterminato sarebbe di:

$$146.815 \times 0,7 = 102.771 \text{ mq.}$$

Dunque la superficie di progetto, pari a **102.750** mq è minore (<) della massima realizzabile, pari a **120.771** mq.

	Proposta (mq)	Pua adottato (mq)	Differenza
<b>Ambito di pianificazione</b>	245.673	247.793	- 2.120 mq
<b>Lotto fondiario (Sf)</b>	146.815	148.935	- 2.120 mq
<b>Superficie lorda pavimento (Slp)</b>	102.750	104.250	-1500 mq

Inoltre:

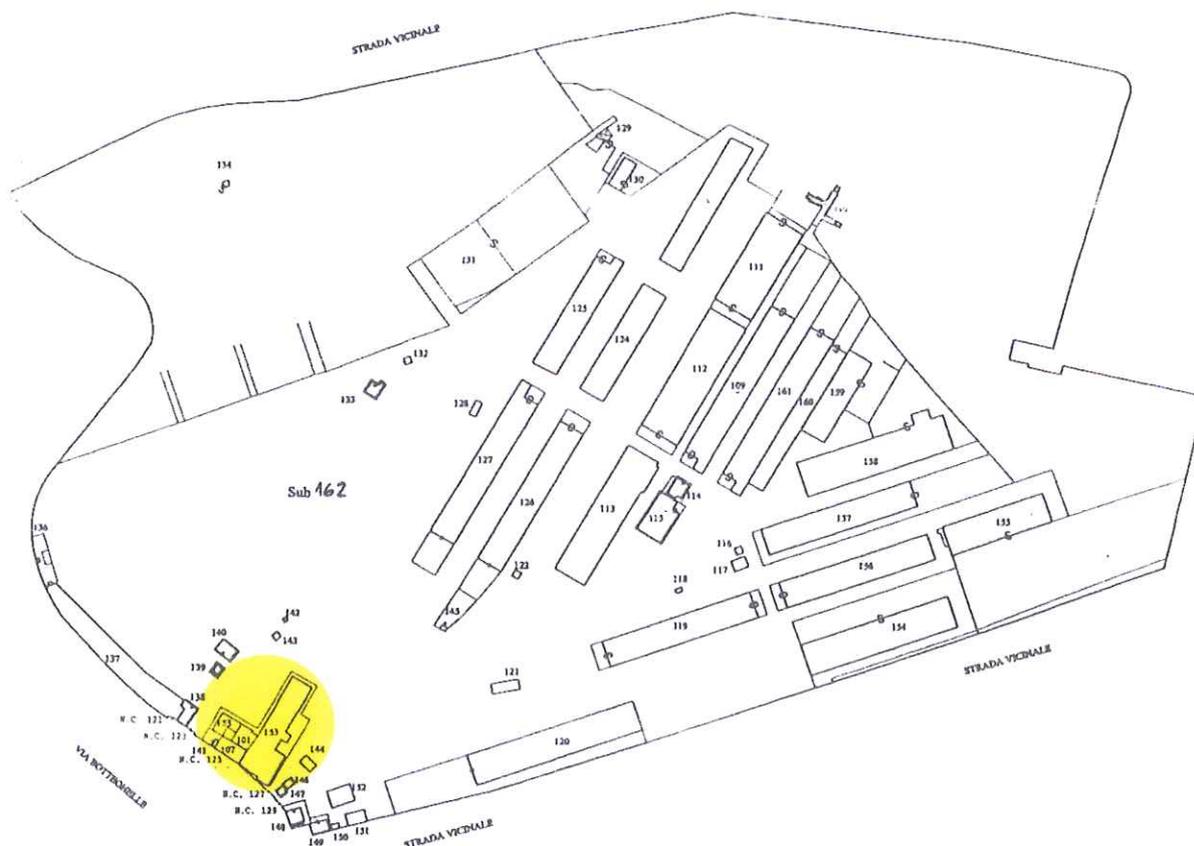
- la modifica non andrebbe ad incidere sul calcolo del dimensionamento degli *standard urbanistici ex Dm 1444/1968*, dato che gli interventi di recupero del manufatto edilizio inseriti nel Pua, non contribuiscono all'incremento della dotazione di urbanizzazioni pubbliche di tipo primario e secondario;
- la modifica non andrebbe ad incidere sul calcolo del dimensionamento dei *parcheggi pertinenziali ex L. 122/1989*, dato che gli interventi di recupero del manufatto edilizio inseriti nel Pua, non contribuiscono all'incremento della dotazione di parcheggi privati;
- non sarebbe infine intaccato il principio di prevalenza delle funzioni produttive rispetto a quelle residenziali di cui al comma 4 dell'art. 2 delle Nta. Infatti la sub-articolazione delle superfici lorde di pavimento, a seguito della modifica proposta sarebbe la seguente:



	SLP° (mq) proposta	SLP (mq) Pua adottato	Differenza
<b>Residenza</b>	<b>51.350</b>	51.350	=
<b>Produttivo</b>	<b>51.400</b>	52.900	- 1500 mq
<i>Totale</i>	102.750	104.250	-1500 mq

Nuova articolazione delle quantità produttive:

	SLP (mq) proposta	SLP (mq) Pua adottato	Differenza
<b>Produttivo commerciale</b>	32.000	32.000	=
<b>Produttivo direzionale</b>	9.000	10.500	- 1500 mq
<b>Produzione di beni</b>	10.400	10.400	=
<i>Totale</i>	51.400	52.900	- 1500 mq



**Individuazione della palazzina e relative pertinenze su base catastale.** Si rimanda all'elaborato DTA4 della variante al Pua per ogni maggiore dettaglio.

**FINGESTIM S.r.l**

via A. Diaz 102 - 80026 Casoria Napoli - P.IVA 04928120965

tel +39 081 5406050 - fax +39 081 5406034 - [www.ragostarealestate.it](http://www.ragostarealestate.it) - [info@ragostarealestate.it](mailto:info@ragostarealestate.it) - [fingestimsrl@arubapec.it](mailto:fingestimsrl@arubapec.it)

Si richiede di valutare la presente osservazione, pur se presentata fuori termine, in considerazione del fine di collaborazione procedimentale per la quale essa è stata prodotta. La possibilità di un'osservazione tardiva è suffragata da numerose pronunce giurisprudenziali che hanno consolidato il principio secondo il quale i Comuni hanno comunque la facoltà di apportare modifiche a un piano di attuazione di iniziativa privata, qualora ne sussistano ragioni di pubblico interesse. Le ragioni di pubblico interesse sono nel caso in parola sancite dalla stessa delibera di adozione del Pua, essendo il riconoscimento dell'interesse pubblico condizione necessaria per la variazione del regime urbanistico effettuata ai sensi dell'art. 7, comma 2, della Lr. 19/2009 e smi.

Lo stato del procedimento non ancora pervenuto alla definitiva approvazione, consente dunque di proporre modifiche non rilevanti sugli assetti pianificatori oggetto della procedura: la natura marginale della richiesta, la legittimità della stessa, l' idoneità a definire positivamente la conclusione del procedimento – condizioni ampiamente documentate in precedenza - in uno con l'attivazione della importante iniziativa di rigenerazione urbana, sono presupposti che fondano la presente istanza e quindi ne rimettono la competenza di merito all'ufficio istruttorio.

Casoria, li \_\_\_\_\_ 05/03/2018

In fede

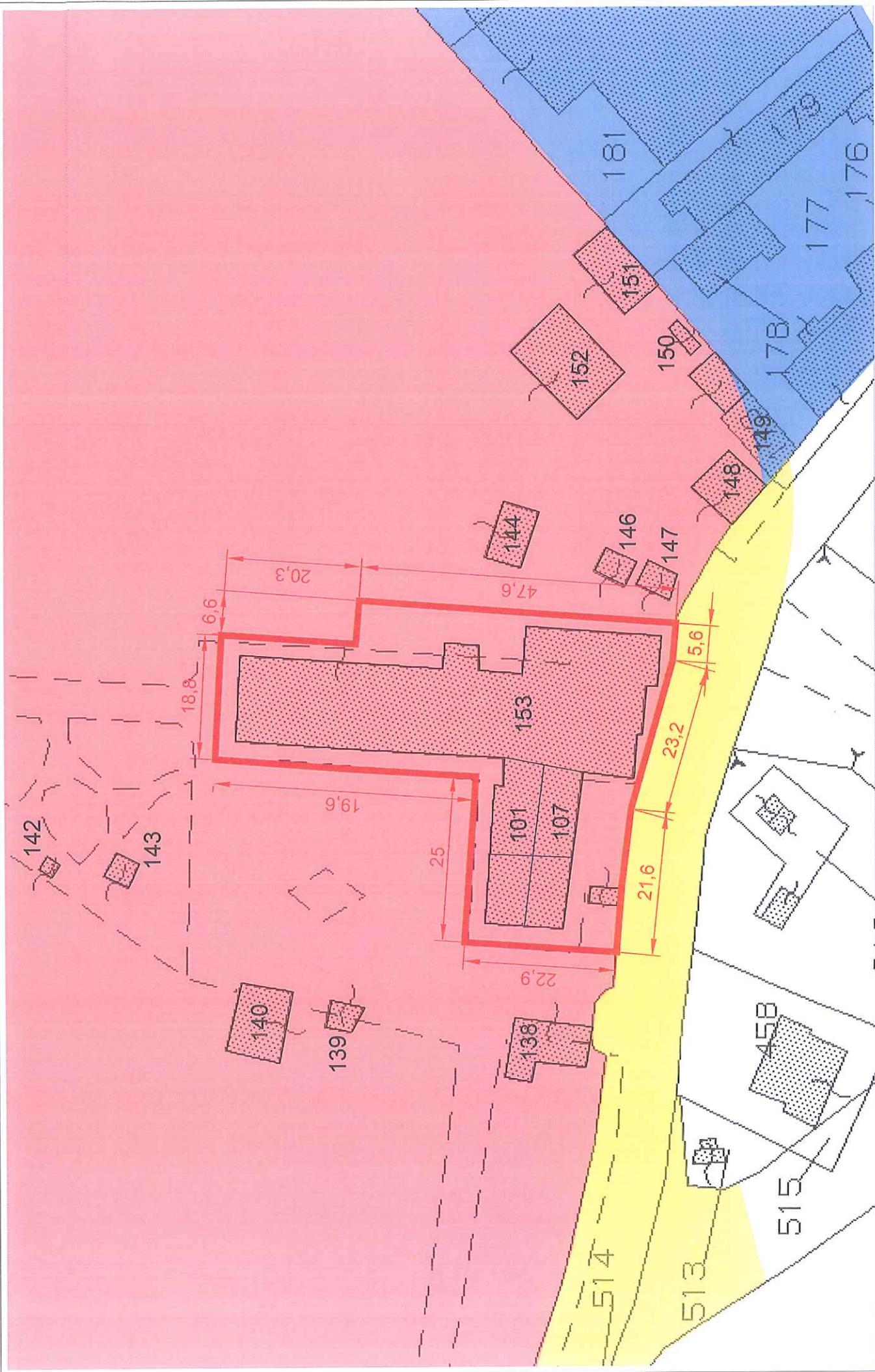
I.r. Fingestim Srl

dott. Francesco Aiello



In allegato:

- 1) Individuazione dell'area per la quale si richiede lo stralcio dall'ambito di pianificazione su base catastale.
- 2) Planivolumetrico di progetto con individuazione dell'area per la quale si richiede lo stralcio dall'ambito di pianificazione.



1. Individuazione dell'area per la quale si richiede lo stralcio dall'ambito di pianificazione su base catastale.



2. Planivolumetrico di progetto con individuazione dell'area per la quale si richiede lo stralcio dall'ambito di pianificazione

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'P' or similar character, located at the bottom right of the page.