



**ORIGINALE**

Mod\_fdgc\_1\_21

**DIPARTIMENTO/AREA:** AREA URBANISTICA

**SERVIZIO:** PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE E  
ATTUATIVA

**ASSESSORATO:** ALL'URBANISTICA

**SG:** 637 del 18/12/2024

**DGC:** 725 del 16/12/2024

**Cod. allegati:** 1050L\_2024\_17

**Proposta di deliberazione prot. n° 17 del 11/12/2024**

**REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 607**

**OGGETTO:** 1. Controdeduzioni in ordine alle osservazioni al "Piano di Recupero di iniziativa privata, con valore di permesso di costruire, relativo ad immobili siti in viale J.F. Kennedy n.92-92/A e via Corrado Barbagallo n.8, per il recupero delle ex officine Amicarelli con la realizzazione di un centro convegni per la formazione professionale e un insediamento commerciale con negozi di vicinato". 2. Approvazione del medesimo PUA adottato con Delibera di Giunta Comunale n.278 del 07/08/2023.

Il giorno 20/12/2024, in modalità mista (Presenza/Videoconferenza), convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n° Sette Amministratori in carica:

**SINDACO:**

Gaetano MANFREDI

P	A
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

**ASSESSORI(\*):**

Laura LIETO

(Vicesindaco)

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Pier Paolo BARETTA

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

Antonio DE IESU

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--------------------------	-------------------------------------

Teresa ARMATO

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

Edoardo COSENZA

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--------------------------	-------------------------------------

Vincenzo SANTAGADA

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

P A

Maura STRIANO

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

Emanuela FERRANTE

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--------------------------	-------------------------------------

Luca FELLA TRAPANESE

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

Chiara MARCIANI

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

(\*): I nominativi degli Assessori (escluso il Vicesindaco) sono riportati in ordine di anzianità anagrafica.

Assume la Presidenza: Vicesindaco Laura Lieto

Assiste il Segretario del Comune: Monica Cinque

Il Funzionario titolare di incarico  
di elevata qualificazione

**IL PRESIDENTE**

Constatato il numero legale, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto.

LA GIUNTA, su proposta del Vicesindaco e Assessora all'Urbanistica

**Premesso**

che con DPGRC n.323 del 11 giugno 2004 (pubblicato sul BURC del 14 giugno 2004) è stata approvata la *Variante al PRG per la zona orientale, il centro storico e la zona nord* di seguito denominata *Variante*;

che nel rispetto di quanto disposto dalla normativa della Variante, con Deliberazione n.278 del 07/08/2023, la Giunta Comunale ha proceduto all'adozione del "*Piano di Recupero di iniziativa privata, con valore di permesso di costruire, relativo ad immobili siti in viale J.F. Kennedy n.92-92/A e via Corrado Barbagallo n.8, per il recupero delle ex officine Amicarelli con la realizzazione di un centro convegni per la formazione professionale e un insediamento commerciale con negozi di vicinato*", il cui frontespizio è allegato al seguente provvedimento (All. n.1).

**Considerato**

che, con riferimento alla Variante al PRG di Napoli per la zona occidentale, approvata con D.P.G.R. n.4741 del 15 aprile 1998, una parte dell'area di intervento, pari a 4.055 mq, ricade in zona nB - *agglomerati urbani di recente formazione* disciplinata dall'art. 8 delle NTA e un'ulteriore parte, pari a 3.090 mq, ricade in zona nF - *attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale* - sottozona nFb *strutture pubbliche o di uso collettivo* disciplinata dagli artt. 16-18 delle NTA;

che l'intera area di intervento rientra nell'ambito "6 - Mostra" disciplinato dall'art.28 delle NTA della Variante Occidentale;

che tutte le particelle catastali interessate, così come risulta dalla documentazione trasmessa, sono di proprietà della Società proponente;

che il PUA interessa una superficie territoriale, corrispondente a quella fondiaria, pari a 7.145 mq;

che l'intervento proposto prevede:

- la conservazione e il restauro dei manufatti originari delle Autorimesse realizzate nel 1940, conservando per essi la preesistente destinazione commerciale, con negozi di vicinato;
- la riconfigurazione, attraverso la demolizione e ricostruzione a parità di volumetria e con diverso impianto planimetrico, anche con la realizzazione di un edificio multipiano, delle ulteriori consistenze volumetriche realizzate in epoche successive. Per una parte di esse si conferma la preesistente destinazione d'uso commerciale, con negozi di vicinato a piano terra e per la restante parte si prevede la destinazione congressuale con l'inserimento di un centro convegni per la formazione professionale e attività complementari ai piani superiori;
- la sistemazione delle aree scoperte e in particolare dell'area classificata come nFb nella quale è stata prevista la conservazione e la riqualificazione delle alberature e del verde esistente;
- la realizzazione dei parcheggi pertinenziali a raso, di cui alla Legge 122/1989;

che, relativamente agli standard urbanistici di cui all'art.5 comma 2 del D.I. 1444/1968, considerando la SLP di nuova costruzione pari a 2.584,5 mq, il fabbisogno complessivo risulta essere pari a 2.067,60 mq di cui il 50% destinato a parcheggi e il 50% destinato a verde attrezzato;

che la Società proponente soddisferà il fabbisogno delle superfici di cui all'art. 5 del D.I. 1444/68 con la monetizzazione dell'intera superficie da destinare a standard. L'importo totale della monetizzazione, la cui corresponsione avverrà secondo quanto stabilito nel relativo paragrafo della convenzione, è dato dalla somma del valore di acquisizione delle aree dovute, valutate a prezzo di esproprio, come determinato dalla competente Agenzia delle Entrate e dal costo parametrico della realizzazione delle opere di urbanizzazione;

IL SEGRETARIO GENERALE  
Avv. Monica Cirio




che nelle fasi successive sarà necessario adeguare i costi parametrici delle opere di urbanizzazione con i relativi indici ISTAT aggiornati.

che, in merito agli aspetti relativi al dimensionamento, la volumetria esistente è pari a 17.251 mc, di questa si prevede il restauro e la conservazione di 6.185,12 mc e la demolizione e ricostruzione della restante parte pari a 11.065,58 mc. La superficie coperta esistente è pari 3.485,87 mq, quella di progetto è 2.729,58 mq. La s.l.p. esistente è pari a 3.435,87 mq mentre quella di progetto è pari a 3.853,58 mq, di cui 2.584,5 mq di nuova costruzione;

che la superficie destinata a parcheggi pertinenziali, considerata la volumetria di progetto di nuova costruzione pari a 11.065,58 mc, misura 1.106,56 mq, pari alla superficie minima calcolata ai sensi della Legge 122/1989 (1mq/10 mc);

#### **Preso atto**

che il Piano così come adottato dalla Giunta Comunale con Deliberazione n.278 del 07/08/2023 è stato trasmesso alla Città Metropolitana di Napoli, comunicando altresì la data di pubblicazione e il luogo del deposito della documentazione sul sito web del Comune, al fine della formulazione di eventuali osservazioni, come disposto dal comma 5 dell'art. 10 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della regione Campania n. 5 del 4 agosto 2011;

che la suddetta Deliberazione, così come adottata dalla Giunta Comunale, unitamente a tutti gli elaborati tecnici e amministrativi a essa allegati, oltre alla pubblicazione sulla pagina del sito web del Comune, è stata depositata presso l'Area Urbanistica - Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa, ove è rimasta a libera visione del pubblico per la durata di trenta giorni, decorrenti dal 09/08/2024;

che nel rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale, come stabilito al comma 3 dell'art. 10 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della regione Campania n. 5 del 4 agosto 2011, l'avviso di deposito del Piano adottato è stato pubblicato nel BURC n.65 del 11/09/2023, all'Albo Pretorio del Comune di Napoli e sul sito web del Comune, affinché nei trenta giorni di deposito, chiunque potesse presentare osservazioni al piano adottato;

che con nota acquisita al protocollo con PG/2023/807796 del 09/10/2023 la Città Metropolitana di Napoli - Area Pianificazione Strategica - Direzione Pianificazione Territoriale Metropolitana ha trasmesso la determinazione dirigenziale n.8279 del 06/10/2023 con la relativa relazione istruttoria n.148086 del 02/10/2023 (**All.n. 2**), contenente le seguenti 2 osservazioni:

*1. Per il rispetto delle disposizione della Legge 122/89 che prevede parcheggi nella misura di almeno 1 mq/10 mc, si è calcolata tale superficie in relazione alla volumetria di nuova costruzione ovvero 11.065,58 mc. Pertanto la superficie minima destinata a parcheggi è risultata essere pari a 1.106,56 mq. La suddetta superficie è stata interamente localizzata nell'area antistante l'edificio originario delle "Autorimesse Amicarelli", ovvero l'area prospiciente su viale Kennedy. Si osserva al riguardo che nel conteggio della superficie da destinare a parcheggi (1.106,56 mq.) è stata considerata l'intera area compresa tra le strutture esistenti e la sede stradale. Tuttavia solo una parte di quest'area potrà essere effettivamente adoperata come parcheggio, mentre la restante parte dovrà necessariamente essere lasciata libera per consentire l'ingresso alle attività commerciali previste nelle ex officine. Infatti, nelle tavole di progetto sono state delimitate con gli stalli solo le aree effettivamente utilizzabili come parcheggio, ovvero quelle immediatamente adiacenti la sede stradale ed in corrispondenza del porticato in progetto. Tali aree coprono una superficie molto minore (all'incirca 460 mq per circa 30 posti auto) rispetto a quella da prevedere secondo la Legge 122/89 pari a mq 1.106,56.*

*2. Sempre in riferimento alla tematica dei parcheggi occorre quindi sottolineare che gli stalli in progetto (circa 30) non sembrano sufficienti a coprire la domanda di parcheggio generata nei momenti di punta che, nell'elaborato l 050L \_002 110 Studio trasportistico, si stima in circa 171*

*veicoli. In tal senso anche la possibilità di utilizzare il vicino parcheggio pubblico da parte dei fruitori delle attività in progetto, così come indicato nell'elaborato 1050L "002 108 Viabilità - stato di fatto e di progetto, non sembra sufficiente in quanto il suddetto parcheggio, che in parte è ad uso esclusivo dell'adiacente concessionaria, garantisce una capacità di circa 100 posti.*

**Tenuto conto** che non sono pervenute ulteriori osservazioni al Piano in oggetto;

**Ritenuto** necessario controdedurre a quanto osservato dalla Città Metropolitana di Napoli, si rappresenta:

- relativamente all'osservazione n.1, appare necessario evidenziare che, come acclarato dalla giurisprudenza, la superficie da destinare a parcheggio pertinenziale, calcolata ai sensi della Legge 24 marzo 1989 n.122, comprende gli stalli per la sosta unitamente agli spazi di manovra e agli accessi all'area. Nella fattispecie del piano in oggetto, l'area destinata a parcheggio pertinenziale, conformemente a quanto consentito, è comprensiva delle aree di sosta e degli spazi di manovra con i percorsi di accesso, pedonali e carrabili e pertanto, considerato quanto previsto, **l'osservazione n.1 si ritiene non accoglibile**. Tuttavia è auspicabile, in fase attuativa, adottare tutte le misure affinché gli accessi e i percorsi pedonali nell'area di parcheggio, vista anche la particolare geometria della parte adiacente ai negozi di vicinato, siano realizzati garantendo adeguata sicurezza ai fruitori;
- relativamente all'osservazione n.2, le destinazioni d'uso previste dal piano, ovvero negozi di vicinato e un centro convegni per la formazione professionale, non prevedono specifici parcheggi pertinenziali non essendoci disposizioni a tal riguardo dettate da particolari normative di settore, quali ad esempio la L.R. Campania n.7/2020 (Testo unico sul Commercio) che prevede invece, per la media e grande distribuzione, dei precisi coefficienti per il dimensionamento di parcheggi dedicati. Pertanto, nel caso di specie, risulta applicabile, per il calcolo dei parcheggi necessari, la sola Legge 24 marzo 1989 n.122. Relativamente allo studio trasportistico citato, allegato alla D.G.C. n.278 del 07/08/2023 di adozione del PUA in oggetto, esso mira principalmente ad analizzare l'impatto del nuovo insediamento sul traffico veicolare, comparando lo stato di fatto a quello di progetto e non dunque a stimare la quantità di parcheggi da realizzare nell'area di intervento. L'osservazione n.2, riferendosi allo studio trasportistico elaborato, parla di *"una domanda di parcheggio generata nei momenti di punta che (...) si stima in 171 veicoli"*, tuttavia lo studio non fa riferimento a una domanda di parcheggi bensì alla domanda di mobilità e la tabella di pagina 11 dell'elaborato citato riporta il numero 171 come valore della domanda di mobilità stimata in termini di veicoli equivalenti, essendo esso il risultato della somma, nell'ora di punta serale, di tutti i veicoli ipotizzati in circolazione, da e verso l'area interessata, appartenenti agli addetti, ai visitatori dei negozi di vicinato e ai visitatori delle varie attività. Il numero stimato, dunque, serve a dimensionare il flusso veicolare sui percorsi stradali nelle ore di punta e non la quantità di stalli per la sosta dei veicoli.  
Tenuto conto quindi delle considerazioni sopra riportate e considerata soddisfatta la quantità di parcheggi calcolata ai sensi della Legge 24 marzo 1989 n.122, **l'osservazione n.2 si ritiene non accoglibile**.

#### **Considerato inoltre**

che con nota PG/2021/774711 del 26/10/2021 si trasmetteva, ai sensi dell'art.21 comma 1 del D.Lgs. 42/2004, visti i vincoli gravanti sull'immobile interessato, la documentazione della proposta definitiva alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli che, con nota PG/2022/210315 del 17/03/2022, autorizzava l'esecuzione delle opere di cui trattasi, subordinando l'efficacia dell'autorizzazione alla piena osservanza di alcune prescrizioni, specificando inoltre che *"il presente parere riguarda il progetto definitivo (...) e che il progetto esecutivo dell'intervento dovrà essere trasmesso a questa Soprintendenza e sottoposto ad autorizzazione ai sensi dell'art.21 del D.lgs 42/2004"*;

5

che con nota PG/2024/896389 del 17/10/2024, in riscontro alla richiesta inviata con nota PG/2023/844025 del 19/10/2023 dal Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa, veniva trasmesso dal Servizio Sportello Unico Edilizia la Disposizione Dirigenziale n.679 del 23/09/2024 avente ad oggetto *“Permesso di costruire per gli interventi di edilizia relativi al Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata denominato “Amicarelli” adottato con Delibera di Giunta Comunale n.278 del 7 agosto 2023”(All.n. 3);*

#### **Atteso**

che sulla base dei motivi esposti, non appaiono elementi ostativi all'approvazione del “Piano di Recupero di iniziativa privata, con valore di permesso di costruire, relativo ad immobili siti in viale J.F. Kennedy n.92-92/A e via Corrado Barbagallo n.8, per il recupero delle ex officine Amicarelli con la realizzazione di un centro convegni per la formazione professionale e un insediamento commerciale con negozi di vicinato” proposto dalla Società ORION IMMOBILIARE s.r.l. con sede in Volla (Na);

#### **Visti**

gli obblighi di pubblicazione e rispettivi riferimenti normativi contenuti nel P.I.A.O. 2022-2024, approvato con delibera di Giunta n. 406 del 25/10/2022, alla Sezione 2 – Valore pubblico, performance e anticorruzione - Sezione 2.3: Rischi corruttivi e Trasparenza;

#### **Attestato**

che il presente provvedimento rientra nella previsione normativa di cui alla Misura 36T – Trasparenza dei procedimenti relativi ai piani urbanistici attuativi di iniziativa privata - Azione: Trasparenza nella fase di approvazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata, come riportato nella predetta sezione del P.I.A.O. e, pertanto, una volta ottenuta la relativa esecutività, sarà oggetto di pubblicazione con i relativi allegati nella pagina web del Comune di Napoli, area tematica urbanistica, *Urbana*, nella sezione dedicata ai piani urbanistici attuativi.

**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 in particolare gli artt. 26 e 27; il Regolamento di attuazione per il governo del territorio della regione Campania n. 5 del 4 agosto 2011; il D.Lgs n. 152/2006 in particolare l'art. 12; il D.Lgs n. 267 del 2000.

*Gli allegati, costituenti parte integrante della presente proposta, composti dai seguenti documenti, per complessive pagine 23 progressivamente numerate, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente, repertoriati con i numeri:*

1050L_017_001	Frontespizio della D.G.C. n. n.278 del 07/08/2024	1
1050L_017_002	Determinazione dirigenziale n.8279 del 06/10/2023 della Città Metropolitana di Napoli con la relativa relazione istruttoria n.148086 del 02/10/2023	2-16
1050L_017_003	Disposizione dirigenziale n.679 del 23/09/2024 del Servizio S.U.E.	17-23

#### **Dichiarazione sul trattamento dei dati personali:**

*Si attesta che gli allegati al presente atto contengono “dati personali” trattati in conformità alla condizioni di liceità di cui all'art. 6 del Regolamento UE 2016/679: alcuni vanno pubblicati nel rispetto dei commi 1 e 3 dell'art. 39 del Dlgs 33/13, mentre quelli eccedenti, ovvero non realmente necessari per la finalità di trasparenza perseguita dalla pubblicazione degli atti, sono opportunamente nascosti e oscurati. Gli allegati che contengono dati personali oscurati riportano la dicitura “OMISSIS” nella denominazione e potranno essere pubblicati*

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

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE E ATTUATIVA  
Andrea Ceudech

IL SEGRETARIO GENERALE  
Avv. Monica Ciarra

con voti UNANIMI,

## DELIBERA

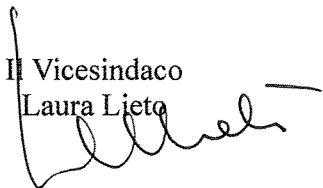
1. Controdedurre in relazione alle osservazioni formulate dalla Città Metropolitana di Napoli, per le motivazioni evidenziate in narrativa e per l'effetto ritenere non accoglibili le osservazioni.
2. Approvare il "Piano di Recupero di iniziativa privata, con valore di permesso di costruire, relativo ad immobili siti in viale J.F. Kennedy n.92-92/A e via Corrado Barbagallo n.8, per il recupero delle ex officine Amicarelli con la realizzazione di un centro convegni per la formazione professionale e un insediamento commerciale con negozi di vicinato" proposto dalla Società ORION IMMOBILIARE s.r.l. con sede in Volla (Na) e adottato con Deliberazione di Giunta Comunale n.278 del 07/08/2023.
3. Dare atto che, ai sensi dell'art.26 comma 5 della L.R. Campania 16/2004, la delibera di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo conferisce valore di permesso di costruire abilitante agli interventi privati previsti e che l'efficacia è subordinata alla stipula della convenzione nonché alle altre condizioni riportate nella Disposizione Dirigenziale n.679 del 23/09/2024 del Servizio Sportello Unico Edilizia avente ad oggetto *"Permesso di costruire per gli interventi di edilizia relativi al Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata denominato "Amicarelli" adottato con Delibera di Giunta Comunale n.278 del 7 agosto 2023"*.
4. Dare atto che il presente piano entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione sul BURC, così come stabilito all'art. 10 comma 6 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio n. 5/2011 della Regione Campania.
5. Disporre la pubblicazione del presente piano nel sito dell'amministrazione comunale, al link [www.comune.napoli.it/urbana](http://www.comune.napoli.it/urbana).

☐ (\*\*) Adottare il presente provvedimento con l'emendamento riportato nell'intercalare allegato;

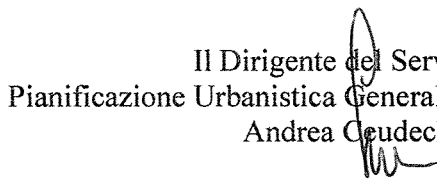
☐ (\*\*) Con separata votazione, sempre con voti UNANIMI, dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile per l'urgenza ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000;

(\*\*): La casella sarà barrata a cura della Segreteria Generale solo ove ricorra l'ipotesi indicata.

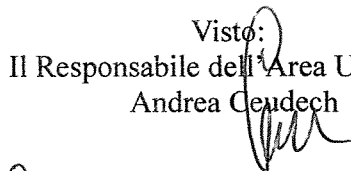
Il Vicesindaco  
Laura Lieta



Il Dirigente del Servizio  
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa  
Andrea Ceudech



Visto:  
Il Responsabile dell'Area Urbanistica  
Andrea Ceudech



IL SEGRETARIO GENERALE  
Avv. Monica Cincotta





PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N.17 DEL 11 DICEMBRE 2024, AVENTE AD OGGETTO:

1. Controdeduzioni in ordine alle osservazioni al "Piano di Recupero di iniziativa privata, con valore di permesso di costruire, relativo ad immobili siti in viale J.F. Kennedy n.92-92/A e via Corrado Barbagallo n.8, per il recupero delle ex officine Amicarelli con la realizzazione di un centro convegni per la formazione professionale e un insediamento commerciale con negozi di vicinato".
2. Approvazione del medesimo PUA adottato con Delibera di Giunta Comunale n.278 del 07/08/2023.

Il Dirigente del Servizio PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE E ATTUATIVA 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.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Addi, 11/12/2024.....

IL DIRIGENTE

.....  
*[Signature]*

Proposta pervenuta al Dipartimento Ragioneria il 16/12/2024..... e protocollata con il n. D.D.E. 2024/725.....;

Il Ragioniere Generale, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000, esprime in ordine alla suddetta proposta il seguente parere di regolarità contabile:

.....  
.....  
.....  
*V.f.e*.....  
.....  
.....

Addi, 17/12/24.....

IL RAGIONIERE GENERALE

.....  
*[Signature]*

*Area Ragioneria  
Servizio Gestione Bilancio*

**Oggetto : Parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs 267/2000 .  
Proposta di delibera prot. n. 17 dell' 11.12.2024 DGC/2024/725 del 16.12.2024. Servizio  
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa .**

La proposta in esame dispone di :

- controdedurre rispetto alle osservazioni formulate dalla Città Metropolitana di Napoli in ordine alle osservazioni al “ Piano di Recupero di iniziativa privata, con valore di permesso di costruire, relativo agli immobili di J.F. Kennedy n. 92-92/A e via Corrado Barbagallo n. 8, per il recupero delle ex officine Amicalcarelli, per le motivazioni evidenziate.

- approvare il Piano di Recupero di iniziativa privata, con valore di permesso di costruire, relativo agli immobili di J.F. Kennedy n. 92-92/A e via Corrado Barbagallo n. 8 con la realizzazione di un centro convegni per la formazione professione e insediamento commerciale di negozi di vicinato, adottato con la deliberazione di Giunta comunale n. 278/2023.

Relativamente all'approvazione del Piano di Recupero, si richiama il parere di regolarità contabile espresso con la deliberazione di Giunta Comunale 278/2023 e, in particolare si evidenzia:

Il dirigente proponente dovrà procedere ai consequenziali provvedimenti di iscrizione nel redigendo Bilancio di Previsione 2025/2027 delle entrate concernenti i permessi di costruire destinati al finanziamento delle opere a scomputo di cui al comma 2) del DPR 380/2001 e della spesa per le opere a scomputo se la consegna delle opere è prevista nei documenti di programmazione ( DUP e Piano delle Opere Pubbliche) che ammontano ad € 350.950,42.

Inoltre per la monetizzazione del fabbisogno in termini di aree e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, è previsto dall'allegato schema di Convenzione il versamento della somma complessiva di € 584.593,22 maggiorato degli interessi legali in 4 rate, fatto salvo l'eventuale conguaglio conseguente alla valutazione dell'Agenzia delle Entrate, all'aggiornamento dell'indice ISTAT e alla compensazione degli oneri di urbanizzazione derivante dallo scomputo.

A tal fine una volta determinato l'importo, il dirigente del Servizio competente dovrà procedere all'iscrizione nel redigendo Bilancio di Previsione 2025/2027 della relativa entrata

Con le precisazioni sopra indicate, si esprime parere di regolarità contabile favorevole.

Napoli, 17.12.2024

*Pri*

Il Ragioniere Generale  
dott. ssa Claudia Gargiulo  
*Claudia Gargiulo*



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 17 DEL 11/12/2024  
 SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE E ATTUATIVA  
 PERVENUTA ALLA SEGRETERIA GENERALE IN DATA 18/12/2024  
**SG 637 – Approvazione del PUA adottato con Delibera di Giunta Comunale n.278 del 07/08/2023.**

### OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Con la proposta in esame si controdeduce alle osservazioni formulate dalla Città Metropolitana di Napoli e si approva il piano di recupero di iniziativa privata, proposto dalla società ORION IMMOBILIARE s.r.l.

#### •ATTESTAZIONI DELLA DIRIGENZA RICAVABILI DALLE PREMESSE

Nelle premesse dell'atto la dirigenza evidenzia che con Deliberazione n.278 del 07/08/2023 la Giunta Comunale ha adottato il *“Piano di Recupero di iniziativa privata, con valore di permesso di costruire, relativo agli immobili siti in viale J.F. Kennedy n.92-92/A e via Corrado Barbagallo n.8, per il recupero delle ex officine Amicarelli con la realizzazione di un centro convegni per la formazione professionale e un insediamento commerciale con negozi di vicinato”*.

Il PUA, così come adottato dalla Giunta Comunale, *“è stato pubblicato nel BURC n.65 del 11/09/2023, all'Albo Pretorio del Comune di Napoli e sul sito web del Comune, affinché nei trenta giorni di deposito, chiunque potesse presentare osservazioni al piano adottato”*; il PUA, inoltre, *“è stato trasmesso alla Città Metropolitana di Napoli, comunicando altresì la data di pubblicazione e il luogo del deposito della documentazione sul sito web del Comune, al fine della formulazione di eventuali osservazioni, come disposto dal comma 5 dell'art. 10 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della regione Campania n. 5 del 4 agosto 2011”*.

Nei termini previsti, la Città Metropolitana di Napoli ha trasmesso la determinazione dirigenziale n.8279 del 06/10/2023 contenente 2 osservazioni, entrambe riferite ai parcheggi previsti nel PUA.

L'ufficio, relativamente all'osservazione n.1, evidenzia che, *“come acclarato dalla giurisprudenza, la superficie da destinare a parcheggio pertinenziale, calcolata ai sensi della Legge 24 marzo 1989 n.122, comprende gli stalli per la sosta unitamente agli spazi di manovra e agli accessi all'area. [...] pertanto, considerato quanto previsto, l'osservazione n.1 si ritiene non accoglibile”*.

Per quanto attiene all'osservazione n.2, la dirigenza fa notare che *“le destinazioni d'uso previste dal Piano, ovvero negozi di vicinato e un centro convegni per la formazione professionale, non prevedono specifici parcheggi pertinenziali non essendoci disposizioni a tal riguardo dettate da particolari normative di settore, quali ad esempio la L.R. Campania n.7/2020 (Testo unico sul Commercio) che prevede invece, per la media e grande distribuzione, dei precisi coefficienti per il dimensionamento di parcheggi dedicati. Pertanto, nel caso di specie, risulta applicabile, per il calcolo dei parcheggi necessari, la sola Legge 24 marzo 1989 n.122. [...] L'osservazione n.2, riferendosi allo studio trasportistico elaborato, parla di - una domanda di parcheggio generata nei momenti di punta che (...) si stima in 171 veicoli -, tuttavia lo studio non fa riferimento a una domanda di parcheggi bensì alla domanda di mobilità [...]”*.

*Il numero stimato, dunque, serve a dimensionare il flusso veicolare sui percorsi stradali nelle ore di punta e non la quantità di stalli per la sosta dei veicoli.*

*Tenuto conto quindi delle considerazioni sopra riportate e considerata soddisfatta la quantità di parcheggi calcolata ai sensi della Legge 24 marzo 1989 n.122, l'osservazione n.2 si ritiene non accoglibile”*.

In conclusione, l'ufficio procedente rappresenta che *“sulla base dei motivi esposti, non appaiono elementi ostativi all'approvazione del Piano di Recupero di iniziativa privata, con valore di permesso*

A cura del Servizio Supporto Giuridico agli Organi, Assistenza alla Giunta e Affari Istituzionali:  
 L'istruttore Vincenzo Borriello  
 Il dirigente Maria Aprea

di costruire”, fermo restando che “ai sensi dell'art.26 comma 5 della L.R. Campania 16/2004, la delibera di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo conferisce valore di permesso di costruire abilitante agli interventi privati previsti e che l'efficacia è subordinata alla stipula della convenzione nonché alle altre condizioni riportate nella Disposizione Dirigenziale n.679 del 23/09/2024 del Servizio Sportello Unico Edilizia avente ad oggetto - Permesso di costruire per gli interventi di edilizia relativi al Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata denominato Amicarelli - adottato con Delibera di Giunta Comunale n.278 del 7 agosto 2023”.

•PARERI EX ART. 49, COMMA 1, DEL D. LGS. N. 267/2000

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA: *favorevole*

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE: “[...]Relativamente all'approvazione del Piano di Recupero, si richiama il parere di regolarità contabile espresso con la deliberazione di Giunta Comunale 278/2023 e, in particolare si evidenzia: Il dirigente proponente dovrà procedere ai consequenziali provvedimenti di iscrizione nel redigendo Bilancio di Previsione 2025/2027 delle entrate concernenti i permessi di costruire destinati al finanziamento delle opere a scomputo di cui al comma 2) del DPR 380/2001e della spesa per le opere a scomputo se la consegna delle opere è prevista nei documenti di programmazione ( DUP e Piano delle Opere Pubbliche) che ammontano ad € 350.950,42. Inoltre per la monetizzazione del fabbisogno in termini di aree e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, è previsto dall'allegato schema di Convenzione il versamento della somma complessiva di € 584.593,22 maggiorato degli interessi legali in 4 rate, fatto salvo l'eventuale conguaglio conseguente alla valutazione dell'Agenzia delle Entrate, all'aggiornamento dell'indice ISTAT e alla compensazione degli oneri di urbanizzazione derivante dallo scomputo. A tal fine una volta determinato l'importo, il dirigente del Servizio competente dovrà procedere all'iscrizione nel redigendo Bilancio di Previsione 2025/2027 della relativa entrata Con le precisazioni sopra indicate, si esprime parere di regolarità contabile favorevole”.

•QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Si richiamano le norme in materia di approvazione di piani urbanistici attuativi e sui parcheggi pertinenziali, in particolare:

- l'art. 26, comma 3, della LRC 16/2004, in cui si prevede che “L'approvazione dei Pua non può comportare variante al Puc. [...]”;
- l'art. 26, comma 5, della LRC 16/2004 “La Giunta comunale può decidere di conferire alla delibera di approvazione dei PUA valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti, subordinando tale permesso all'acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla-osta e provvedimenti all'uopo necessari, anche mediante lo sportello urbanistico di cui all'articolo 41. In tal caso, le varianti al permesso di costruire seguono il procedimento ordinario, senza adozione di atti deliberativi”;
- l'art. 10 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio, n. 5 del 4.8.2011 della regione Campania in cui si stabilisce che “[...]4. La Giunta comunale approva il PUA entro quarantacinque giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 5 valutando le eventuali osservazioni presentate in fase di partecipazione. 5. [...] l'amministrazione comunale prima dell'approvazione trasmette il PUA all'amministrazione provinciale per eventuali osservazioni [...]. Decorso tale termine la Giunta comunale procede all'approvazione del PUA. 6. Il piano approvato è pubblicato immediatamente nel BURC e sul sito web del Comune ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione. 7. Per i PUA di iniziativa privata, il Comune si esprime nei termini previsti dalla legge n. 241/90. 8. L'approvazione del PUA, provvisto di elaborati progettuali, di pareri e di autorizzazioni obbligatori sui singoli progetti facenti parte del PUA, richiesti prima dell'approvazione, può produrre gli effetti previsti all'articolo 2 della legge regionale n. 28 novembre 2001 n.19 (Procedure per il rilascio dei permessi di costruire e per l'esercizio di

A cura del Servizio Supporto Giuridico agli Organi, Assistenza alla Giunta e Affari Istituzionali:  
L'istruttore Vincenzo Borriello  
Il dirigente Maria Aprea

*interventi sostitutivi – Individuazione degli interventi edilizi subordinati a denuncia di inizio attività – Approvazione di piani attuativi dello strumento urbanistico generale nei comuni obbligati alla formazione del programma pluriennale di attuazione – Norme in materia di parcheggi pertinenziali – Modifiche alla legge regionale 28 novembre 2000, n. 15 e alla legge regionale 24 marzo 1995, n. 8). [...]*”;

- l'art.2 comma 2 della Legge 24 marzo 1989, n. 122 in cui si stabilisce che “l'articolo 41 *sexies* della legge n. 1150/1942, è sostituito dal seguente - *Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione*”;
- si richiama infine la circolare del Ministero dei lavori pubblici n. 3210 del 28 ottobre 1967 secondo la quale, in riferimento all'art. 41 *sexies* della legge n. 1150/1942, gli spazi per parcheggi devono intendersi “*gli spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra ed all'accesso dei veicoli*”.

#### •CONSIDERAZIONI FINALI

Per gli aspetti prettamente tecnici che caratterizzano la proposta, assumono particolare rilievo l'istruttoria e le determinazioni del Servizio proponente.

Resta inoltre nelle valutazioni dirigenziali, la verifica della conformità della soluzione progettuale prescelta alle disposizioni funzionali, prestazionali e tecniche che regolano la materia, nonché alla normativa urbanistica - edilizia, paesaggistica, ambientale ed a quant'altro vigente in materia di vincoli, a fronte dei quali necessita acquisire, ai fini della realizzazione delle opere, provvedimenti autorizzativi, pareri o nulla-osta dalle Autorità preposte alla loro tutela.

Ricordato che attiene alla dirigenza, nell'ambito delle competenze gestionali ad essa demandate ai sensi dell'art. 107 del TUEL, l'esercizio del potere di vigilanza e controllo sull'azione amministrativa preordinata e connessa al provvedimento in esame, spettano all'Organo deliberante l'apprezzamento dell'interesse e del fine pubblico e ogni altra valutazione conclusente, con riguardo al principio di buon andamento, economicità e imparzialità dell'azione amministrativa.

Il Segretario Generale  
*Monica Cinque*



Firmato digitalmente da:  
MONICA CINQUE  
Firmato il 20/12/2024 11:36  
Seriato Certificato:  
23130324947281132064377002635394788069  
Valido dal 09/08/2024 al 09/08/2027  
AnubAPEC EU Qualifed Certificates CA G1

*Il documento è firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs. 7/3/2005, nr. 82 e ss.mm.ii. (CAD) e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.*

Visto:  
Il Sindaco

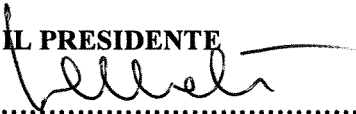
16  
Deliberazione di G. C. n. 607 del 20/12/2024 composta da n. 12 pagine  
progressivamente numerate,

☒ nonché da allegati come descritti nell'atto.\*

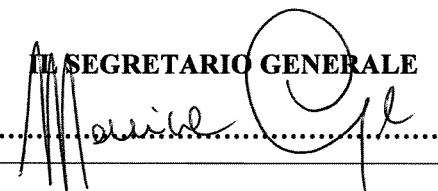
\*Barrare, a cura del Servizio Supporto giuridico agli organi, assistenza alla Giunta e affari istituzionali, solo in presenza di allegati

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

.....  



IL SEGRETARIO GENERALE

.....  


#### ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

- Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio *on line* il 23/12/2024 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi (art. 124, comma 1, del D. Lgs. 267/2000);
- La stessa, in pari data, è stata comunicata in elenco ai Capi Gruppo Consiliari (art.125 del D. Lgs.267/2000), nonché ai dirigenti apicali per la successiva assegnazione ai dirigenti responsabili delle procedure attuative.

Servizio Supporto giuridico agli Organi,  
assistenza alla Giunta e affari istituzionali  
Il Funzionario titolare di incarico  
di Elevata Qualificazione

.....  


#### ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione :

- ☐ con separata votazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile per l'urgenza ai sensi dell'art.134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000;
- ☐ è divenuta esecutiva il giorno ..... ai sensi dell'art.134, comma 3, del D. Lgs.267/2000, essendo decorsi dieci giorni dalla pubblicazione.

Addì .....

Servizio Supporto giuridico agli Organi,  
assistenza alla Giunta e affari istituzionali  
Il Funzionario titolare di incarico  
di Elevata Qualificazione

.....

#### Attestato di compiuta pubblicazione

Si attesta che la presente deliberazione è stata  
Pubblicata all'Albo Pretorio *on line* di questo  
Comune

dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_

Servizio Supporto giuridico agli Organi,  
assistenza alla Giunta e affari istituzionali  
Il Funzionario titolare di incarico di  
Elevata Qualificazione

.....

#### 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..... pagine,  
progressivamente numerate, è conforme all'originale della  
deliberazione di Giunta comunale n. ....  
del .....

☐ divenuta esecutiva in data .....

Gli allegati, costituenti parte integrante, come descritti nell'atto,  
firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati  
nell'archivio informatico dell'Ente.

Servizio Supporto giuridico agli Organi,  
assistenza alla Giunta e affari istituzionali  
Il Funzionario titolare di incarico  
di Elevata Qualificazione

.....