

CAPITOLO I

EVOLUZIONE DEL PROGETTO

1. IL NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE DI NAPOLI.

BREVE CRONISTORIA

La zona dove sorge il Centro Direzionale di Napoli apparteneva, nel 1962, al comprensorio industriale di Poggioreale. In tale epoca, in cui vigeva per la città di Napoli il Piano Regolatore Generale del 1939, il Comune di Napoli presentò al Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici un progetto di variante al P.R.G., progetto che prevedeva di trasformare la zona industriale di Poggioreale a zona destinata a nuova espansione di edilizia direzionale.

Il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici prese atto della proposta con voto del 12 aprile 1962.

La Commissione nominata per la formazione del nuovo Piano Regolatore Generale, nella relazione conclusiva dei suoi lavori, in data 15 aprile 1965, si esprimeva motivatamente per la destinazione della ex zona industriale a nuovo Centro Direzionale⁽¹⁾.

⁽¹⁾ In questo periodo va maturando, a livello legislativo, l'intendimento di procedere alla costruzione, in Napoli, del nuovo Palazzo di Giustizia.

Nel 1957 era stata approvata la legge n. 309 del 25 aprile, con la quale si sanciva l'ampliamento e il riadattamento del Palazzo di Giustizia esistente in Napoli a Castel Capuano.

Con successiva legge 5 marzo 1983, n. 285 fu modificata la legge precedente e disposto che il Palazzo di Giustizia fosse costruito ex novo nell'area delimitata da Corso Garibaldi, Via Enrico Cosenz e Via SS. Cosma e Damiano, con uno stanziamento di lire 1.000.000.000.

Dopo una richiesta di autorizzazione per l'inoltro di una specifica variante in tal senso, adottata dal Comune di Napoli il 25 settembre 1967, e dopo alcune approvazioni intermedie, da parte del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, di stralci del futuro Piano Regolatore della città, relativi alla grande viabilità, il Consiglio Comunale poteva adottare in data 19 luglio 1958, apposita variante per la destinazione indicata nella zona prescelta.

Il 22 luglio 1969, con voto n. 1148, il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici esprimeva parere favorevole per l'approvazione della variante in parola, dettando una serie di particolari prescrizioni, integrazioni e modifiche alle norme proposte dal Comune per la sua attuazione. Il 24 febbraio 1971 il Ministero dei Lavori Pubblici ne trasmetteva il testo al Comune di Napoli perché il Consiglio Comunale adottasse in merito le proprie eventuali controdeduzioni.

Il 2 aprile 1971 il Consiglio Comunale adottava la deliberazione con la quale venivano integralmente accettati gli emendamenti aggiuntivi e modificativi dettati dal Consiglio Superiore.

Il 7 dicembre 1971 la variante veniva approvata con Decreto del Presidente della Repubblica n. 1312, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 16 febbraio 1972.

mento all'uopo di 6 miliardi di lire.

Successivamente, con legge 12 dicembre 1966, n. 1095, fu disposto che il Palazzo sorgesse nell'area che, sentito il Consiglio dell'Ordine Forense e le Autorità giudiziarie di Napoli, sarebbe stata delimitata dal Ministero dei Lavori Pubblici, d'intesa con il Comune di Napoli.

La collocazione del Palazzo nell'ambito del Centro Direzionale fu prevista nella variante che, di lì a poco, sarebbe stata adottata dal Comune.

Con legge 30 dicembre 1970, n. 1294, il limite di spesa previsto per la costruzione del Palazzo fu elevato a 16 miliardi di lire.

Il Ministero dei Lavori Pubblici, realizzatore dell'opera bandì nel 1962 un concorso nazionale di 1° grado e nel 1974 un concorso nazionale di 2° grado, in esito ai quali risultò vincente il progetto redatto dal Gruppo Architetti composto da Michele e Antonio Capobianco, Massimo Pica Ciarrara e Daniele Zagaria, con il coordinamento progettuale integrale del Prof. Corrado Beguinot. Le strutture sono dei Proff. Elio Giangreco e Giuseppe Giordani, gli impianti del Prof. Gino Parolini.

I lavori — sotto la Direzione tecnica dell'Ing. Martuscelli, Provveditore alle OO.PP. della Regione Campania, e dell'Ing. De Rogatis — hanno avuto inizio il 5 maggio 1980.

L'edificio, ormai quasi ultimato, sorge su un'area di 48.000 mq., dei quali 31.300 mq. coperti, e sviluppa una cubatura di mc. 997.770.

A distanza di poco più di un mese veniva approvato, con Decreto ministeriale n. 1829 del 31 marzo 1972, il nuovo Piano Regolatore Generale di Napoli, il quale recepiva integralmente le previsioni e prescrizioni della variante in precedenza approvata, relativa alla destinazione della zona di Poggioreale a nuovo Centro Direzionale della città.

2. PRESCRIZIONI RELATIVE AL CENTRO DIREZIONALE

Il Decreto di approvazione della variante disponeva che tutta la zona compresa tra la Via Nuova Poggioreale, Corso Malta, Via Taddeo da Sessa e il fascio dei binari ferroviari, fosse destinata in parte (ex zona industriale) a nuova edilizia per funzioni terziarie, residenziali e miste e in parte (zone marginali coperte da edilizia economica e popolare: così dette «zone rosa») a conservazione e ristrutturazione edilizia.

Per quanto concerne la zona destinata a nuova edilizia (vero e proprio Centro Direzionale), prescriveva:

- a) densità territoriale: 4,5 mc./mq.;
- b) destinazione: 85% uffici, 15% residenze;
- c) distribuzione volumi: di massima 75% a piastra, 25% a torre;
- d) accollo integrale degli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (specificatamente indicata nel Decreto) ai proprietari delle aree destinate alla edificazione, in proporzione ai volumi edificabili a ciascuno assegnati dai futuri piani di lottizzazione da convenzionarsi con il Comune ai sensi dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n. 765 (art. 28 legge urbanistica).

3. INTERVENTI DEL COMUNE DI NAPOLI

Poiché l'attuazione del Decreto postulava una procedura particolare che tenesse conto delle prescrizioni specifiche ivi contenute e dell'esigenza di una preliminare verifica dei dati contenuti nel Decreto stesso, il Comune ritenne opportuno di adottare preliminarmente una deliberazione (n. 2 del 4 febbraio 1975) con la quale:

- a) approvava il progetto del piano generale delle opere di urbanizzazione primaria (infrastrutture) del nuovo Centro Direzionale;

b) determinava la superficie globale del comprensorio in mq. 1.389.961, così suddivisi:

Centro Direzionale:	mq. 1.092.590
Zone rosa:	mq. 297.371

c) determinava il volume globale delle costruzioni in mc. 6.254.624, così suddivisi:

Centro Direzionale:	mc. 4.916.650
Zone rosa:	mc. 1.338.170

d) ripartiva in pari misura il volume edificabile nel Centro Direzionale tra 18 distinte isole edificatorie in cui tale Centro era suddiviso, assegnando a ciascuna di esse un indice fondiario di mc. 16,35967 per mq. (escluso le zone rosa);

e) ripartiva, nell'ambito di ciascuna isola edificatoria, i volumi in misura del 15% per abitazione e dell'85% per uffici, e, in misura variabile quanto alle percentuali, gli edifici a piastra e gli edifici a torre;

f) determinava gli oneri da porre a carico dei proprietari delle aree edificabili (lottizzatori) tenendo conto del costo delle opere di urbanizzazione primaria indicate dal D.P.R. 7 dicembre 1971 e del valore delle aree da espropriare per la realizzazione di esse, in applicazione dell'art. 16 della legge n. 865 del 22 ottobre 1971 (c.d. legge della casa);

g) disponeva che all'urbanizzazione e all'edificazione del Centro Direzionale si procedesse mediante piani di lottizzazione convenzionata, rinviando, invece, a futuri piani particolareggiati la ristrutturazione e la sistemazione delle zone rosa.

4. CLAUSOLE DEL CONTRATTO COMUNE-MEDEDIL DEL 1° AGOSTO 1975 (N. REP. 24338)

Una volta acquisiti questi dati e stabilita la procedura attuativa del D.P.R. 1971/1312, il Comune ritenne di autorizzare — deliberazione di Consiglio n. 1 del 26 aprile 1975 e di Giunta 1° agosto 1975 — la stipula con la MEDEDIL (Società realizzatrice del CDN di cui in allegato si riporta una breve cronistoria), per sé e per conto della

NA.C.ED., in quanto nel complesso proprietarie del 75% delle aree destinate all'edilizia, nell'ambito del Centro Direzionale, del contratto disciplinante gli obblighi della Società per le urbanizzazioni e le lottizzazioni delle aree di sua pertinenza.

Il contratto, stipulato il 1° agosto 1975, faceva obbligo alla MEDEDIL:

a) di redigere il progetto esecutivo integrale di tutte le opere pubbliche da realizzare a cura e spese dei lottizzatori, rimanendo a carico della MEDEDIL solo la percentuale del costo di detto progetto corrispondente alla volumetria ad essa assegnata dal piano quadro (e cioè del 75% circa del totale);

b) di cedere immediatamente al Comune le aree di sedime per il costruendo Palazzo di Giustizia;

c) di assumere a proprio carico e mettere a disposizione del Comune le somme occorrenti per il pagamento delle indennità di espropriazione limitatamente al 75% del totale e anticipare per conto del Comune medesimo il rimanente 25% che esso Comune era tenuto a recuperare dai terzi lottizzatori;

d) di eseguire a sua cura e spese il 75% delle opere pubbliche del piano;

e) di sottoporre al Comune, entro termini e secondo percentuali prefissati, la richiesta di lottizzazione delle proprie aree.

5. PROCESSO DI REVISIONE DEL CONTRATTO 1° AGOSTO 1975

Con la stipula del suaccennato contratto, l'avvio dell'operazione sembrava ormai assicurato e prossimo. Senonché dalla consultazione elettorale del 15 giugno 1975, la nuova Amministrazione Comunale usciva completamente modificata nelle sue componenti politiche.

La nuova Giunta, che avrebbe dovuto sottoporre per la ratifica al nuovo Consiglio la deliberazione adottata in via d'urgenza il 1° agosto 1975 dalla precedente Giunta, ometteva di farlo e, nel suo programma, il 10 gennaio 1976, affermava testualmente che, «per quanto riguarda l'attuazione del Centro Direzionale, è necessario procedere ad un riesame complessivo dell'iniziativa con la parte contraente, al fine di renderla compatibile con le scelte produttive e urbanistiche della città privilegiando soluzioni sostitutive di carattere pubblico e sociale».

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, presentato dalla MEDEDIL al Comune, giusta gli impegni contrattuali, il 18 febbraio 1976, rimaneva giacente presso gli uffici comunali, rifiutandosi la nuova Giunta Municipale di sottoporlo all'approvazione del Consiglio.

Si apriva così un lungo periodo di contatti e trattative con l'Amministrazione Comunale.

Da una parte la MEDEDIL si attestava su modifiche soltanto interne al progetto presentato per l'approvazione e poneva come condizione irrinunciabile che fosse fatto salvo l'equilibrio economico dell'intera operazione. In altre parole, la MEDEDIL si dichiarava pronta a ridurre la propria cubatura del Centro Direzionale, sempre che il mancato profitto derivante da tale contrazione fosse equilibrato da una analoga riduzione di spesa sulle infrastrutture a suo carico.

Dall'altra parte la Giunta minacciava di acquisire a prezzo di esproprio tutti i suoli della MEDEDIL, qualora questa non avesse, senza condizioni di sorta, accettato una massiccia riduzione delle proprie cubature edilizie.

Nel periodo che va dalla seconda metà del 1977 ai primi mesi del 1978, le trattative sembravano arrivate a un punto morto e la crisi appariva ormai inevitabile e imminente.

Vista impraticabile la strada della riduzione delle cubature a fronte del risparmio dei costi di urbanizzazione, la MEDEDIL, in base alle indicazioni contenute nello studio affidato nel 1973 alla Società SO-MEA, studio riguardante le previsioni di sviluppo della domanda di edilizia direzionale (terziaria, residenziale e mista), e tenuto conto della lievitazione del costo del denaro e del costo degli oneri relativi alle indennità di espropriazione derivanti dagli impegni assunti con il contratto stipulato il 1° agosto 1975, decise di assoggettare l'intero progetto e la sua particolare situazione a nuova verifica economica. Essa ebbe lo scopo di accertare quali riflessi economici, in concreto, le richieste comunali potessero comportare per la MEDEDIL e a quali condizioni e con quali riserve esse potessero essere condivise senza che venisse sostanzialmente alterato il contenuto economico dell'operazione. Dalla verifica emerse che, a fronte di una riduzione di cubature di pertinenza MEDEDIL, occorreva ottenere dal Comune una serie di partite compensative: esonero dagli oneri di esproprio, economie sulla realizzazione delle infrastrutture, sgravio dell'onere delle spese

di collaudo, riconoscimento alla MEDEDIL della veste di concessionario comunale per l'esecuzione delle opere infrastrutturali di pertinenza del Comune, differimento del pagamento del corrispettivo di concessione edilizia, ed altre minori. Esse erano accompagnate da alcune irrinunciabili condizioni, quali l'approvazione immediata senza modifiche, dei progetti esecutivi delle infrastrutture presentati dalla MEDEDIL il 18 febbraio 1976 e l'assunzione di un esplicito impegno da parte del Comune che tutte le opere di urbanizzazione e di edificazione del Centro Direzionale costituissero stralcio del primo programma pluriennale, da approvarsi in attuazione all'art. 13 della legge 28 gennaio 1977 n. 10.

6. ACCORDO PER LA REVISIONE DEL CONTRATTO 1° AGOSTO 1975

Stretto tra l'alternativa di riaprire su tale linea di impostazione le trattative con la MEDEDIL o di far definitivamente saltare la realizzazione del Palazzo di Giustizia, indissolubilmente legata all'esecuzione del contratto, il Comune ritenne finalmente di addivenire ad una positiva conclusione di un accordo, basato sui seguenti punti:

1) immediata approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione su tutto il Centro Direzionale, redatto e presentato dalla MEDEDIL il 18 febbraio 1976;

2) ratifica da parte del Consiglio Comunale della deliberazione 1° agosto 1975, adottata dalla Giunta Municipale con i poteri dell'urgenza, e concernente l'autorizzazione della stipula (avvenuta lo stesso 1° agosto 1975) del contratto tra il Comune e la MEDEDIL;

3) approvazione delle seguenti integrazioni e modifiche da apportare al detto contratto del 1° agosto 1975:

a) obbligo della MEDEDIL di redigere d'intesa con il Comune e di sottoporgli entro un termine prefissato, delle modifiche da apportare al primitivo progetto esecutivo, affinché, ferme rimanendo le destinazioni d'uso dei suoli e la destinazione dei confini tra le isole edificatorie e le aree destinate a infrastrutture o impianti pubblici, come fissate dal D.P.R. 7 dicembre 1971 n. 1312 e dalla deliberazione consiliare n. 2 del 4 febbraio 1975, l'importo globale delle opere progettate fosse notevolmente ridotto. Il progetto da redigere dalla MEDEDIL avrebbe dovuto, tra l'altro, prevedere una sostanziale

modificazione della piastra sopraelevata longitudinale e dei parcheggi pubblici coperti, ed almeno la esecuzione delle opere edilizie per l'interramento dei due tronchi di attraversamento delle ferrovie Circumvesuviana e Alifana, nonché l'esecuzione dei raccordi stradali provvisori idonei a rendere funzionale il primo stralcio delle opere da eseguirsi correlativamente al rilascio delle concessioni edilizie nei confronti della MEDEDIL;

b) obbligo delle Società MEDEDIL e NA.C.ED. di realizzare volumi edilizi in misura non eccedente la percentuale del 41,66% di quelli globalmente loro consentiti dal D.P.R. 7 dicembre 1971, n. 1312 e dal piano quadro approvato con deliberazione consiliare n. 2 del 4 febbraio 1975, riducendo cioè la volumetria edilizia loro assegnata dal 75,565% (pari a mc. 3.715.270) al 41,66% (pari a mc. 2.048.404) e di assumere a loro carico gli oneri di urbanizzazione ridotti secondo tale nuova percentuale di edificazione;

c) obbligo delle Società MEDEDIL e NA.C.ED di mettere a disposizione del Comune aree di loro proprietà per una superficie complessiva non inferiore a mq. 278.121, che il Comune avrà facoltà di destinare a infrastrutture e impianti pubblici ovvero di utilizzare per la edificazione nell'ambito delle isole edificatorie in esse incluse, assumendosi — in tale ipotesi — i relativi oneri di urbanizzazione secondo le percentuali fissate dal D.P.R. 7 dicembre 1971 e dalla deliberazione 4 febbraio 1975 n. 2.

Qualunque riduzione il Comune intendesse apportare in futuro alle cubature edilizie di cui è o diventerà titolare, la percentuale del 41,66% riferita al costo effettivo delle opere di urbanizzazione che, ai sensi del precedente punto b), la MEDEDIL è tenuta a sopportare, non subirà alcuna variazione in aumento per effetto della diminuita utilizzazione, da parte del Comune, delle proprie volumetrie edilizie;

d) obbligo della MEDEDIL di eseguire le opere di urbanizzazione nell'ambito dei terreni di proprietà comunale o di quelli che saranno posti a disposizione del Comune ai sensi del precedente punto c), con il corrispondente impegno del Comune a riconoscerle la veste di concessionaria ai sensi e per gli effetti della legge 24 giugno 1929, n. 1137, modificata con legge 15 gennaio 1951 n. 34;

e) impegno del Comune a non utilizzare per l'edificazione privata aree di sua proprietà e quelle che saranno poste a sua disposizione ai sensi del precedente punto c), prima che siano completate le costru-

zioni nelle isole edificatorie di proprietà MEDEDIL, salvo diverso accordo scritto con la medesima, ed a trasferire alla predetta Società, senza ulteriore corrispettivo, i reliquati di aree attualmente destinati a sede stradale e ricadenti nell'ambito delle suindicate isole edificatorie;

f) impegno del Comune a consentire che per tutte le concessioni edilizie che fossero richieste dalle Società MEDEDIL, N.A.C.ED. e loro aventi causa, il pagamento della quota del contributo afferente a dette concessioni, relativa al costo di costruzione, avesse luogo non al momento della concessione bensì nei sessanta giorni dall'ultimazione delle opere edilizie;

g) impegno del Comune a formulare i programmi pluriennali in esecuzione dell'art. 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, in modo che le lottizzazioni delle isole edificatorie delle Società contraenti potessero trovare esecuzione secondo la quantità (ridimensionata in seguito all'avvenuta diminuzione delle cubature realizzabili) e i tempi previsti dall'art. 9 del contratto, con l'impegno altresì del Comune — fino all'approvazione del programma suaccennato — di rilasciare le concessioni edilizie giusta quanto prescritto dal 5° comma del citato art. 13;

h) soppressione di tutti gli articoli del contratto 1° agosto 1975 nei quali si faceva riferimento ad oneri, non più dovuti dalla MEDEDIL e dalla controllata N.A.C.ED. per effetto delle nuove norme contrattuali, per l'acquisizione, mediante espropriazione, di terreni di terzi, e soppressione dell'art. 12 del contratto stesso per effetto della formulazione del 6° comma dell'art. 9 ter, in virtù del quale il Comune si obbligava a trasferire alla MEDEDIL, senza ulteriore corrispettivo, i relitti di aree attualmente destinati a sede stradale e ricadenti nell'ambito delle isole edificatorie che la stessa MEDEDIL utilizzerà.

7. IL VIGENTE CONTRATTO 27 DICEMBRE 1978 REP. N. 29443

La cessione al Comune, senza alcun corrispettivo in danaro, di terreni di proprietà della MEDEDIL per una superficie di mq. 278.121, produttivi di 1.666.000 mc. di volumi edificabili, rispetto alla quantità prevista dal contratto 1° agosto 1975, sostanzialmente non avrebbe alterato la incidenza dei vari oneri che già la stessa MEDEDIL avreb-

be dovuto sopportare per ogni mc. di edificazione, in quanto, pur se vero che l'incidenza dell'attuale costo dei terreni avrebbe subito un aumento per il fatto che la MEDEDIL avrebbe avuto diritto a edificare mc. 2.048.404 anziché 3.175.270, andava tenuto conto che la Società non avrebbe più dovuto subire oneri per procedure di espropriazione e corresponsione delle relative indennità.

Per converso, l'accordo così raggiunto presentava alcuni aspetti decisamente positivi: primo fra tutti quello di consentire un rapido inizio della fase operativa; la notevole diminuzione del rischio insito nell'operazione; l'estraneità della MEDEDIL alle procedure di espropriazione con l'eliminazione del pesante contenzioso e con il risparmio del pagamento dell'indennizzo, destinato certamente a incrementarsi, rispetto alle previsioni, per effetto dell'intervenuta legge 28 gennaio 1977, n. 10; il differimento all'ultimazione dei lavori, anziché all'atto del rilascio della concessione, del corrispettivo fissato dalla legge testé citata; il contenimento dei finanziamenti e, conseguentemente, delle esposizioni finanziarie; la possibilità di opere in un comprensorio nel quale la MEDEDIL era proprietaria esclusiva della quasi totalità dei terreni; la formulazione di speciali clausole contrattuali che assicuravano alla MEDEDIL la possibilità di operare di fatto, fino al completamento della edificazione dei propri terreni, in regime esclusivo dato l'impegno del Comune, nell'ambito del comprensorio del Centro Direzionale, di non edificare i propri terreni per destinazioni non pubbliche e di non rilasciare a chicchessia concessioni di edilizia terziaria residenziale o mista che fossero in concorrenza con l'attività edificatoria della MEDEDIL.

Siglato il 14 luglio 1978 su queste basi l'accordo, il Comune adottava il 10 novembre 1978 tre deliberazioni concernenti: la prima la ratifica della deliberazione della G.M. 1° agosto 1975, la seconda l'approvazione del progetto esecutivo delle infrastrutture predisposto e presentato dalla MEDEDIL, la terza l'autorizzazione alla stipula del nuovo contratto (integrativo e modificativo del precedente in data 1° agosto 1975).

IL 27 dicembre tale nuovo contratto veniva stipulato e contestualmente aveva luogo la redazione del verbale di consegna provvisoria dell'area di sedime del Palazzo di Giustizia di proprietà della MEDEDIL.

8. L'ESECUZIONE DEL CONTRATTO 27 DICEMBRE 1978

Nei termini fissati dal contratto (cioè il 15 maggio 1979) la MEDEDIL presentava il nuovo progetto esecutivo delle infrastrutture, modificato secondo le direttive comunali; il 31 luglio 1979 veniva presentato al Comune il progetto planovolumetrico dell'edilizia; il 1° dicembre 1979 venivano presentati i progetti dei piani di lottizzazione nelle isole edificatorie nn. 1, 2, 6, 7.

Il 17 dicembre 1979 il Consiglio approvava il nuovo progetto esecutivo delle infrastrutture (approvato poi dal Comitato tecnico amministrativo del Provveditorato Regionale delle OO.PP. il 12 febbraio 1980 con voto n. 38); il 13 e il 17 marzo rispettivamente la Commissione Edilizia e la Commissione Urbanistica del Comune esprimevano il loro parere favorevole sul planovolumetrico e sui piani di lottizzazione nn. 1, 2, 6 e 7, che il 15 aprile erano approvati dal Consiglio Comunale unitamente al planovolumetrico generale dell'edilizia e agli annessi «Criteri e Principi» per la sua traduzione in piani di lottizzazione.

Il 27 marzo 1981, il Presidente della Regione emetteva il Decreto di autorizzazione per tali piani, per effetto del quale la MEDEDIL acquisiva la possibilità di edificare su lotti di sua proprietà della superficie complessiva di mq. 97.965 produttivi di un volume edilizio globale di mc. 1.586.284.

I Criteri e i Principi che accompagnavano il planovolumetrico generale dell'edilizia erano stati concepiti e redatti in modo da rendere notevolmente aperta e flessibile l'edificazione dei singoli lotti. Si era infatti prevista la possibilità di variare convenientemente — tra isola e isola e tra lotto e lotto — le percentuali relative alla distribuzione dei volumi tra piastre e torri in modo da assicurare — sempre nel rispetto dei distacchi tra un edificio e l'altro, fissati secondo l'inclinata

$$H$$

$$= 1$$

$$L$$

e cioè con distanza pari all'altezza — un notevole margine di articolazione delle masse ai fini compositivi e commerciali. Anche le norme relative alle caratteristiche costruttive delle piastre consentivano, nell'intento di assicurare a tutti i piani insolazione e aereazione natu-

rali e di conseguire al massimo risparmio energetico, una certa variabilità delle altezze dei fabbricati a piastra e la creazione di spazi interni liberi.

Nei piani di lottizzazione autorizzati si era avuto altresì cura di stabilire che la suddivisione in lotti fosse puramente indicativa, potendo detti lotti liberamente variare, per ampiezza, numero e conformazione, in sede di richiesta di singole concessioni edilizie.

9. LO STUDIO SOMEA

Prima ancora che fosse approvato il planovolumetrico e autorizzati i primi piani di lottizzazione, la MEDEDIL aveva ritenuto opportuno di affidare alla SOMEA S.p.A. uno studio sulle prospettive della domanda di edilizia per uffici in Napoli in relazione al programma del nuovo Centro Direzionale.

Obiettivo dello studio, che faceva seguito ad un precedente studio nel 1973, di cui approfondiva sostanzialmente le linee fondamentali, era quello di:

- verificare e aggiornare le previsioni di domanda di edilizia direzionale in Napoli;

- verificare e aggiornare le previsioni di edilizia direzionale localizzabile nel Centro con riguardo alla domanda privata ed alla domanda degli Enti di interesse pubblico;

- valutare gli effetti indotti dell'intervento pubblico.

All'interno degli obiettivi precedenti una particolare attenzione veniva richiesta in merito:

- alla valutazione degli effetti sull'offerta direzionale del trasferimento delle attività nel nuovo Centro;

- alla valutazione del grado di attrazione della offerta direzionale realizzabile nell'area MEDEDIL.

Lo studio doveva inoltre analizzare le possibilità di insediamento delle attività terziarie non direzionali relativamente:

- ai servizi connessi agli addetti insediati nel Centro;

- alla popolazione residente;

- alla possibile clientela esterna.

Il criterio di elaborazione seguito dalla SOMEA per effettuare le proiezioni di sviluppo della domanda si può così riassumere:

— stima dell'evoluzione dell'occupazione in Provincia di Napoli dal 1971 al 1979 per ramo di attività secondo la classificazione operata dall'ISTAT;

— valutazione del numero di addetti in uffici in Napoli al 1980 per ramo e attività economica;

— valutazione della domanda potenziale;

— aggiuntiva;

— di trasferimento;

— di variazione dello standard superficie/addetto espressa in numeri di mq./addetto per i due quadrienni 1984-'87 e 1988-'91;

— valutazione della domanda effettiva, filtrando quella potenziale in relazione alla solvibilità ed all'effettivo interesse a localizzare la propria sede nel Centro Direzionale ed effettuando una verifica di coerenza tra i volumi lasciati liberi dagli uffici che si trasferiscono ed i volumi richiesti dalla domanda aggiuntiva non disposta a trasferirsi nel Centro Direzionale;

— individuazione delle superfici occorrenti per gli addetti relativi alla domanda effettiva (18 m² per addetto nel settore privato e 25 m² per addetto in quello pubblico);

— calcolo dei volumi corrispondenti a dette superfici;

— individuazione diretta delle superfici e quindi dei volumi richiesti dalle attività terziarie non direzionali.

Lo studio del 1980, che in considerazione dell'andamento dell'economia nazionale, richiedeva una più rigorosa applicazione di alcuni parametri economici, confermò sostanzialmente le previsioni fatte nel 1973.

Esse, alla luce della cubatura di pertinenza della MEDEDIL, avevano carattere positivo in quanto, alla fine del periodo considerato ('84-'87/'88-'91) su una disponibilità globale di circa 2 milioni di metri cubi, prevedevano che il collocato avrebbe raggiunto 1.950.000 metri cubi.

10. LA REVISIONE DEL PLANOVOLUMETRICO DEL 15 APRILE 1980 E LA CONSEGUENTE NUOVA VARIANTE AL P.R.G.

Fin dagli ultimi mesi del 1980 si era andata profilando la necessità di sottoporre ad una attenta verifica le previsioni e prescrizioni del

Piano Regolatore Generale del Centro Direzionale in relazione ai vincoli che avevano determinato la redazione del progetto del planovolumetrico ad opera del Prof. Giulio De Luca e approvato dal Comune il 15 aprile 1980.

Si era infatti rilevato che tale progetto — e, conseguentemente, i piani di lottizzazione che ne costituivano la traduzione in strumenti urbanistici attuativi — suscitava gravi perplessità in ordine alle rigide prescrizioni relative ai distacchi tra i fabbricati, alle percentuali di distribuzione e alla commistione dei volumi in piastre (75%), torri (25%), in residenze (15%) e uffici (85%), alla previsione di edifici destinati a residenze sovrastanti a quelli destinati a uffici, alla localizzazione delle abitazioni frazionatamente in ciascuna isola edificatoria, alla mancata caratterizzazione, quantificazione e ubicazione dei locali commerciali in tutto il comprensorio.

Dato, inoltre, il tempo ormai trascorso (un decennio circa) dall'emissione del Decreto di approvazione della variante relativa al Centro Direzionale e considerato che il 5 maggio 1980 erano già stati iniziati i lavori di costruzione del Palazzo di Giustizia, fu ravvisata l'opportunità di operare una accurata verifica delle previsioni del piano in ordine alla viabilità interna del comprensorio e ai suoi allacciamenti con la grande viabilità esterna.

Fu così deciso di affidare all'architetto giapponese Kenzo Tange il compito di procedere ad una revisione globale del planovolumetrico, fermi peraltro rimanendo i limiti di produttività in cubatura edilizia del Piano Generale e le dimensioni territoriali del comprensorio destinato a Centro Direzionale.

Il sisma del 23 novembre 1980 rese viepiù pressanti le esigenze di un generale approfondimento delle risoluzioni urbanistico-edilizie in rapporto all'intervento di nuove iniziative che le Autorità pubbliche all'uopo competenti erano chiamate ad attuare per far fronte alla drammaticità dell'evento.

L'incarico al Prof. Tange fu in un primo tempo limitato alla revisione delle previsioni planovolumetriche e infrastrutturali del sub-comprensorio occidentale del piano, coperto in massima parte da aree di proprietà della MEDEDIL; ma tale incarico fu, previo consenso del Comune di Napoli, successivamente esteso anche al sub-comprensorio orientale di pertinenza comunale e di terzi lottizzatori.

L'Arch. Tange presentò ufficialmente al Comune, in data 8 novembre 1982, il suo progetto planivolumetrico accompagnato da una serie di emendamenti ai «Criteri e Principi per l'esame e l'approvazione dei piani di lottizzazione», già deliberati in data 15 aprile 1980. Esso fu approvato dal Consiglio Comunale il 30 maggio 1983, previa adozione, in pari data, di apposita variante al Piano Regolatore Generale, resasi necessaria per introdurre nei grafici e nelle norme di attuazione del D.P.R. 1971/1312 gli emendamenti conseguenti alle proposte innovative, grafiche e normative contenute nel progetto Tange e condivise dal Comune.

La deliberazione di adozione della variante di adeguamento del piano al nuovo planivolumetrico Tange fu seguita dalla deliberazione comunale n. 171 del 19 gennaio 1984, con la quale erano controdedotte le osservazioni presentate avverso alla variante nel periodo del suo deposito.

Entrambi furono trasmesse alla Provincia, che, con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 1730 del 25 ottobre 1984 approvò la variante, e con successiva deliberazione n. 1251 del 24 marzo 1984, condivise le controdeduzioni comunali alle osservazioni.

Dopo il visto di legittimità del CO.RE.CO. esse hanno riportato il controllo di conformità della Giunta Regionale (deliberazione n. 4278 del 12 giugno 1985) e, in data 20 giugno 1985, anche il visto di legittimità del C.C.A.R.C. (Comitato Controllo Atti Regione Campania). Esse, in data 27 giugno 1985, sono state restituite alla Provincia, il cui Presidente ha, in data 12 luglio 1985, firmato il Decreto n. 4 di approvazione della variante.

Il Decreto è stato pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 38 del 29 luglio 1985 (p. 270 e seg.).

11. I NUOVI PIANI DI LOTTIZZAZIONE MEDEDIL

Si è già detto (v. cap. 1.8.) che, in data 27 marzo 1981, il Presidente della Regione Campania aveva emesso il Decreto di autorizzazione per alcuni piani di lottizzazione di proprietà MEDEDIL, e precisamente quelli relativi alle isole edificatorie nn. 1, 2, 6 e 7.

In seguito all'adozione della variante grafica e normativa, alla quale si è fatto cenno nel precedente capitolo, ed all'approvazione del

nuovo planovolumetrico progettato dall'Arch. Tange, la MEDEDIL ritenne opportuno di redigere e presentare al Comune nuovi progetti di piani di lottizzazione delle aree di sua proprietà; e precisamente quelli relativi alle isole edificatorie nn. 1, 2, 6 e 7 — a modifica dei precedenti già autorizzati — e quelli delle isole nn. 3, 4 e 13, mai prima di allora presentati, al fine di conformarsi sia alle previsioni del planovolumetrico Tange e relativi Criteri e Principi che l'accompagnavano, e sia alla normativa della variante adottata il 30 maggio 1983.

Tali piani di lottizzazione furono approvati con deliberazione n. 211 del 22 luglio 1983, adottata dalla Giunta Municipale in virtù di delega che il Consiglio aveva deliberato in sede di adozione della suaccennata variante.

Tale ultima deliberazione, dopo aver riportato il visto di legittimità del CO.RE.CO., fu trasmessa con nota n. 321753 del 21 novembre 1984 dal Comune alla Provincia affinché questa provvedesse — secondo le competenze affidatele dall'art. 3 della legge regionale 20 marzo 1982 — ad esercitare il suo potere di controllo di conformità sui piani stessi.

Il Presidente della Provincia, con suo nota n. 58902 del 20 dicembre 1984, rendeva noto al Sindaco di Napoli che, in relazione a tale richiesta, i termini di cui alla L.R. 14/82, titolo III, capo II, punto 3 sarebbero decorsi dalla data di emissione del Decreto di approvazione della variante al Centro Direzionale, in quel momento depositata alla Regione per il controllo di conformità.

E poiché il Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale n. 4 del 12 luglio 1985, di approvazione della variante, veniva successivamente pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania del 29 luglio 1985, non avendo — entro il termine di 30 giorni previsto dalla citata legge regionale — la Giunta Provinciale di Napoli adottato alcun provvedimento in ordine ai piani di lottizzazione suindicati, i piani stessi furono depositati a libera visione del pubblico presso la Segreteria Regionale del Comune, come da avviso pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 53 del 28 ottobre 1985, p. 219, divenendo con ciò esecutivi a tutti gli effetti di legge.

12. LE MODIFICHE APPORTATE DAL PROGETTO TANGE AL PRECEDENTE PLANOVOLUMETRICO

Il concetto ispiratore del nuovo progetto è stato quello di favorire in ogni modo i collegamenti tra un'isola e l'altra, mediante la creazione di gradevoli zone di passeggio, sosta e tempo libero, opportunamente attrezzate con verde e impianti di svago e ristoro, che saldassero tra loro i blocchi edilizi di un'isola con quelli di altre viciniori. Ciò per assicurare — oltre ad una efficiente e completa viabilità veicolare — anche una pedonabilità generale per tutto il comprensorio.

Quanto all'impianto viario, concepito inizialmente con una serie di strade e arterie a scorrimento più o meno veloce, data la funzione specifica del Centro Direzionale, esso è stato diversificato in strade a servizio del quartiere, con percorsi studiati in modo da poter consentire un facile accesso, da tutte le parti esterne al piano, alle singole isole edificatorie e particolarmente a quelle destinate a contenere centri di intensa attrazione veicolare (quale, ad esempio, il Palazzo di Giustizia) e strade di penetrazione, quale l'arteria Nord-Sud, corrispondente all'attuale Via Gianturco, con funzione di congiungimento tra la Tangenziale e la Via Marittima.

Questo studio, esteso a tutto il comprensorio, con la valutazione del peso degli insediamenti edilizi — terziari e residenziali — ovunque previsti, ha consentito, attraverso un'armonica ed equilibrata visione complessiva, le scelte migliori per assicurare a ciascuna parte del Centro la viabilità, i parcheggi e gli spazi di zona in perfetta rispondenza alla funzionalità del complesso.

Tutto ciò è stato eseguito su mandato della MEDEDIL, con il consenso manifestato dal Comune di Napoli, e secondo le indicazioni da quest'ultimo espressamente fornite circa l'intendimento dell'Amministrazione civica di contenere la volumetria edilizia di sua pertinenza entro limiti alquanto inferiori a quelli assegnati dal piano, portando così l'edificazione complessiva del Centro (escluso il Palazzo di Giustizia e gli Uffici Comunali) a circa mc. 3.900.000.

Nel corso del lavoro di progettazione si è avuto conferma che talune prescrizioni normative apparivano del tutto incompatibili con una corretta e razionale distribuzione delle masse e dei volumi edilizi nelle varie isole.

Tra queste, la differenziazione tipologica tra le così dette «piastre» e «torri» (ancorata al rapporto rispettivamente del 75% e del 25%) e l'altra concernente gli edifici destinati ad uffici (85%) ed a residenze (15%).

L'osservanza rigida di tali norme avrebbe comportato la distribuzione casuale e compatta delle piastre e delle torri su tutte le isole, la realizzazione di edifici a piastra di larghezza tale da non consentire a tutti gli ambienti illuminazione e ventilazione naturali, la necessità di far coesistere, compenetranti e perfino sovrapposte in un unico blocco, torri e piastre a destinazione terziarie e residenziali, con conseguenze estremamente pregiudizievoli, sul piano gestionale e tecnico, facilmente intuibili. Inoltre fu osservato che il rapporto tra edilizia residenziale e edilizia terziaria era contrario all'esigenza primaria di assicurare in loco a una congrua aliquota di lavoratori addetti a quegli uffici, che man mano si sarebbero insediati nel Centro Direzionale, un'abitazione a contatto con il posto di lavoro.

Ciò avrebbe comportato un'accentuazione dei moti pendolari giornalieri da e per il Centro, con aggravamento delle condizioni generali del traffico a detrimento degli utenti del Centro stesso e avrebbe determinato — nel momento in cui Napoli soffre di una grave carenza di abitazioni per il ceto medio — una ulteriore ingiustificabile crisi di alloggi.

In considerazione di ciò gli Amministratori del Comune, nell'incontro del 19 luglio 1982, autorizzarono a procedere nello studio progettuale senza tener conto, in vista di una variante delle norme di piano, della percentuale tra piastre e torri, ed incrementando fino al 30% la percentuale degli edifici destinati ad abitazioni: in conseguenza si è proceduto in tal senso, assicurando così più ampi spazi privati di attrezzature a verde e per il tempo libero all'interno di varie isole.

13. DESCRIZIONE DEL PROGETTO TANGE

a) *L'impianto urbanistico*

L'impostazione dell'originale impianto urbanistico aveva, ed ha tuttora, come punto fondamentale di riferimento il Palazzo di Giustizia, al cui servizio era stata ideata e progettata — quale una delle

principali infrastrutture del sistema — la piastra sopraelevata longitudinale pedonale Est-Ovest.

Nella rielaborazione successiva del progetto esecutivo delle infrastrutture, la piastra era stata ridimensionata, ferma peraltro rimanendo la sua collocazione nella identica primitiva posizione.

Il progetto lascia immutata tale struttura, qualificandola «Asse Sportivo», destinata ad accogliere nella parte sottostante i parcheggi pubblici e in quella sovrastante gli impianti sportivi e di svago, perché essa costituisce un valido elemento caratterizzante di tutto il sistema e un necessario complemento a servizio del Palazzo di Giustizia e delle circostanti isole edificatorie.

Parallelamente alla piastra, nel settore Sud-Ovest, era la cosiddetta «park-way» ora denominata «Asse Verde», con prevalenti caratteristiche terziarie, di penetrazione da Corso Malta e con innesto sulla attuale Via Gianturco.

Tra le due strutture, la prima esclusivamente pedonale, l'altra prevalentemente veicolare, mancava una struttura viaria intermedia a servizio degli insediamenti pubblici. Questa è stata prevista con la denominazione di «Asse Formale», parallelamente ad entrambe, allo scopo di tener conto dell'esigenza di articolare in modo più compiuto tutto il sistema pedonale lambente il Palazzo di Giustizia, a contatto con il sistema dei trasporti su ferro, servito dalle due linee ferroviarie della Circumvesuviana e dell'Alifana le cui stazioni abbinate sono collocate sul lato occidentale del Palazzo stesso.

Un'ampia piazza centrale dà a questo asse un grande respiro ed offre a tutto il Centro Direzionale l'opportunità di fruire di una vasta «agorà», collegante gli altri due assi, vero e proprio luogo solare di incontro destinato a divenire il cuore dell'intero futuro insediamento.

Sulla base di questo tridente, con funzioni ben differenziate tra le tre componenti, è stato integrato il verde — già sistemato nel settore Nord-Est del comprensorio — con altre aree.

A tale scopo, si è trasformata l'arteria Est-Ovest di penetrazione da Corso Malta da superficiale in sotterranea, recuperandone così la copertura appunto a sistemazioni ricche di verde, di luoghi di svago e di ristoro ed assicurando il congiungimento pedonale fra le isole edificatorie fronteggianti. Questa innovazione, che dona un carattere «mediterraneo» all'ampio spazio risultante, ha offerto alla inventiva di professionisti e artisti un tema oltremodo interessante per la proget-

tazione dell'arredo della piazza, secondo il gusto e le esigenze della comunità al cui servizio essa è stata ideata e prevista.

La MEDEDIL ha infatti avuto cura di intraprendere uno studio approfondito dell'arredo di tale «Asse Verde», comprendendovi anche quello delle finitime aree pedonali, affidandone la progettazione a un architetto di chiara fama.

Altri impianti di verde arredano le piazze, le vie, gli spazi di sosta pubblici e privati, in modo da creare un insieme vario e composto in ogni settore.

Particolare cura è stata riposta nella regolazione degli scambi interni tra vie di penetrazione e vie di quartiere, in modo da assicurare la fluidità e la regolarità della circolazione interna in senso orario ed evitare la semaforazione dei punti di interferenza. Una delle innovazioni introdotte, rispondenti a questo scopo, è stata quella di considerare il tratto settentrionale dell'arteria Nord-Sud, identificantesi con l'attuale Via Gianturco, quale unico grande svincolo a servizio del Centro Direzionale: l'innovazione, che ha imposto un approfondito studio del sistema di raccordo con la Sopraelevata Est-Ovest di Ponticelli, e quindi con la Tangenziale, assicura il più facile afflusso e deflusso veicolare nella zona settentrionale, salda l'intero sistema viario in modo più equilibrato e favorisce particolarmente i collegamenti rapidi tra il Centro Direzionale, l'esistente aggregato urbano e gli insediamenti esterni con la Caserma dei Vigili del Fuoco, in via di realizzazione nella parte Nord-Est del comprensorio.

Tenuto conto della prevista distribuzione delle residenze, di cui appresso si dirà, si è imposta una diversa collocazione delle aree a destinazione scolastica, tendente a ridurre il raggio di servizio dei plessi non soltanto nei confronti delle abitazioni da realizzare ma anche di quelle già esistenti nelle zone circostanti, a immediato contatto con il Centro Direzionale.

b) *L'edilizia*

Occorre osservare che, per la parte orientale del comprensorio, di pertinenza comunale, le previsioni contenute nel planovolumetrico approvato erano state appena graficamente accennate, con pure e semplici indicazioni di altezze perimetrali e con la generica assegnazione di volumetria alle varie isole.

Per questa parte, pertanto, il precedente elaborato è stato radicalmente innovato, tenendo nel massimo conto le precisazioni fornite dagli esponenti comunali negli incontri cui si è accennato.

Modifiche sulla identità delle aree destinate all'edilizia è stato necessario apportare in variante alle originarie previsioni urbanistiche, allo scopo di conseguire sia l'eliminazione dell'inammissibile strozzatura che l'asse Est-Ovest di penetrazione da Corso Malta presentava prima dell'innesto su Via Gianturco, e la realizzazione della Piazza Centrale del sistema, sia per sopprimere l'edificio a losanga che, poco opportunamente, invadeva la zona a parco all'estremo Est del comprensorio.

Per quanto concerne la prima modifica, interessante le isole 8, 10 e UC, le aree edificatorie sono state redistribuite, con diversa configurazione, in cinque nuove isole contrassegnate dai nn. 9a), 9b), 10a), 10b), e UC, di pari superficie globale e senza alcun pregiudizio nei confronti del Comune, unico proprietario.

Circa la seconda accennata modifica, anch'essa non comporta pregiudizi di sorta nei confronti dei terzi proprietari, essendo rimasto fermo il diritto di costoro a realizzare in area contigua i volumi già loro assegnati dal piano, mediante il previsto sistema della formazione del Consorzio.

L'integrale rielaborazione della distribuzione degli edifici tra le varie isole tiene conto di due fattori fondamentali, tra loro strettamente connessi.

Il primo — decisamente prevalente — è quello di assicurare a ciascun corpo di fabbrica, sia esso in estensione orizzontale ovvero in elevazione, una perfetta e uniforme fruibilità funzionale in ciascun piano ed una godibilità, sotto l'aspetto dell'insolazione e della ventilazione naturali, in ciascun punto.

Si è anche affrontato il problema, di non lieve peso, concernente la distribuzione delle residenze in tutto il comprensorio. Tale problema era stato in precedenza risolto scaglionando, isola per isola, le aliquote residenziali di pertinenza dell'area.

Questa soluzione avrebbe determinato un isolamento dei fabbricati abitativi, che, oltre ad offrire motivo di perplessità dal punto di vista della sicurezza, specie nelle ore notturne, avrebbe determinato una sorta di ghettizzazione degli edifici, singoli, tra unità terziarie.

Queste considerazioni — non disgiunte da una ovvia economicità di impianti e specifica destinazione delle residenze e non degli uffici, e quindi da non disperdere capillarmente in più vaste dimensioni — hanno suggerito di raggruppare le residenze in due zone: l'una a Nord-Est, su terreni di proprietà comunale, l'altra a Sud-Ovest, su terreni di proprietà MEDEDIL in fregio alla ristrutturanda Via Taddeo da Sessa.

Si è così ottenuto anche un altro risultato che va sottolineato: i più ampi spazi guadagnati tra un edificio e l'altro possono essere adibiti ad attrezzature private (giuochi infantili, campi da tennis, verde, piscine, ecc.) che arricchiscono e rendono più gradevoli le abitazioni, esaltandone soprattutto il valore umano e civile.

Le costruzioni previste dal planovolumetrico — pur offrendo quei notevoli margini di viabilità assicurati dalla normativa che disciplina i Principi e Criteri generali per l'approvazione dei piani di lottizzazione e per il rilascio delle concessioni edilizie — gravitano sui tre assi paralleli Est-Ovest, cui si è fatto riferimento nella parte relativa alle infrastrutture.

In questa prospettiva, alcuni edifici a torre caratterizzano tutto il sistema compositivo, e costituiscono punti chiave dell'insieme: essi sono quelli prospicienti Corso Malta (previsti sulle isole nn. 1 e 2), quelli ergentisi nella parte mediana dell'Asse Verde (isole nn. 4 e 7) e quelli collocati nella zona settentrionale del comprensorio.

14. LE VARIABILI AL PIANO IN SEDE DI CONCESSIONI EDILIZIE

Come s'è accennato, il planovolumetrico progettato dal Prof. Tange e approvato dal Comune il 30 maggio 1983, era accompagnato da una serie di emendamenti ai «Criteri e Principi per l'esame e l'approvazione dei piani di lottizzazione» (e per le concessioni edilizie) che confermavano il carattere innovativo che avrebbero avuto gli strumenti urbanistici di attuazione del Piano Regolatore Generale (nella fattispecie: i piani di lottizzazione), nel senso che ad essi veniva assicurata una notevole *apertura e flessibilità* rispetto alle previsioni del piano.

Partendo dall'ovvia considerazione che il planovolumetrico non era uno strumento urbanistico, bensì uno strumento preliminare (volu-

to peraltro dallo stesso D.P.R. 1971/1312), di coordinamento e di indirizzo della futura edificazione del Centro Direzionale e della sua logica corrispondenza al piano delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del comprensorio, che ne costituivano l'indispensabile supporto all'interno e all'esterno, il Prof. Tange volle sottolineare la caratteristica della *elasticità* delle previsioni del piano, già peraltro prevista, come s'è accennato, dai «Criteri e Principi» approvati con la deliberazione comunale del 15 aprile 1980.

Questi concetti lo stesso Prof. Tange ritenne di esprimere nel suo articolo: «Progettare nella realtà napoletana», apparso sul n. 76/77 della rivista «Urbanistica» nel 1985.

Poiché, peraltro, la natura del tutto innovativa di tali concetti, che pur lasciavano salvi ed impregiudicati i limiti volumetrici del comprensorio e l'osservanza delle norme sui distacchi tra i fabbricati — giusta le prescrizioni del Piano Regolatore Generale — avevano suscitato, negli ambienti culturali urbanistici locali, perplessità e dubbi, lo stesso Prof. Tange volle offrire una concreta dimostrazione che le variabili consentite dai «Criteri e Principi» suaccennati, non potevano recare alcun pregiudizio né al «town-design» né allo «skyline» del planovolumetrico progettato.

In un nuovo incontro con gli organi responsabili del Comune, della Provincia e della Regione e con gli esponenti della cultura urbanistica napoletana, avvenuto a Napoli il 2 maggio 1985, egli esibì alcune variazioni possibili che il planovolumetrico da lui progettato e già approvato poteva accogliere in sede di concessioni edilizie, senza che ciò comportasse necessariamente l'adozione di varianti ad hoc ai piani di lottizzazione già autorizzati.

Da un punto di vista meramente giuridico, si sottolinea che i «Criteri e Principi» suaccennati sono, unitamente al planovolumetrico, espressamente richiamati nella deliberazione comunale n. 211 del 22 luglio 1983 con cui erano stati, su richiesta della MEDEDIL, modificati i piani di lottizzazione di sua proprietà nn. 1, 2, 6 e 7 (già autorizzati con Decreto del Presidente della Regione del 27 marzo 1981) e approvati i nuovi piani delle isole edificatorie nn. 3, 4 e 13. Essi, pertanto, fanno parte integrante dello strumento urbanistico attuativo del P.R.G. e ne legittimano le variabili consentite.

15. LE OPERE DI URBANIZZAZIONE (INFRASTRUTTURE)

Come si è già accennato, un primo progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione era stato approvato dal Comune il 10 novembre 1978, una volta siglato l'accordo che avrebbe portato, entro pochi giorni, alla stipula del nuovo contratto relativo agli obblighi di lottizzazione, a modifica di quello precedente, stipulato il 1° agosto 1975.

In conseguenza degli obblighi assunti con tale contratto, come del pari s'è già detto, fu presentato dalla MEDEDIL un nuovo integrale progetto esecutivo delle infrastrutture, che il Comune approvò in data 17 dicembre 1979, dichiarando la pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza di tutte le opere ivi previste.

Il progetto rielaborava integralmente quello del 10 novembre 1978, in quanto provvedeva a ridurre talune infrastrutture (quale la piastra sopraelevata longitudinale) e a comprenderne altre originariamente escluse da quelle da porre a carico dei lottizzatori (quali la ristrutturazione di Piazza Salerno, di Corso Malta e di Via Taddeo da Sessa — prima esterne al comprensorio del C.D. — e l'interramento delle due tratte ferroviarie della Circumvesuviana e dell'Alifana attraversanti il Centro).

Il 3 maggio 1983, essendo venuti a scadere, per decorso del tempo, gli effetti della dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza, il Comune riapprovò il progetto generale esecutivo di cui alla delibera del 17 dicembre 1979, all'unico fine di rinnovare l'efficacia di tale dichiarazione.

Il 20 maggio 1983 — essendosi da tempo profilata l'urgenza di porre mano ai lavori di ristrutturazione di Corso Malta, giusta le previsioni del progetto Tange — il Comune ne approvava il progetto predisposto dalla MEDEDIL, autorizzando nel contempo i lavori per la sistemazione dell'isola edificatoria n. 11 (già di proprietà MEDEDIL e da questa ceduta in proprietà al Comune) dove trasferire, previa la sua sistemazione superficiale, il mercato bisettimanale del pellame insistente appunto su Corso Malta e per la demolizione e ristrutturazione — al di sotto della rampa di raccordo del medesimo Corso con la Tangenziale — dei boxes in muratura insistenti su Via Porzio; e ciò ai fini della presa in consegna delle aree stradali da ristrutturare integralmente, come s'è detto, secondo i nuovi progetti.

È da sottolineare al riguardo che, per quanto concerne i suaccennati lavori preliminari, conferenti allo sgombero delle sedi stradali sulle quali operare (lavori che avrebbero dovuto far carico, unitamente alla sistemazione superficiale dell'isola n. 11 e alla demolizione e ricostruzione dei boxes, al Comune di Napoli), l'onere fu assunto dalla MEDEDIL e computato nella quota del 41,66% degli oneri per opere di urbanizzazione ad essa spettanti.

Questa deliberazione fu, a distanza di pochi mesi, assorbita e riprodotta, per la parte strettamente attinente alle opere di ristrutturazione di Corso Malta, da una successiva deliberazione in data 9 agosto 1983, con la quale — mentre la MEDEDIL aveva posto allo studio il nuovo integrale progetto delle opere di urbanizzazione di tutto il comprensorio in conformità al planovolumetrico Tange — il Comune, su istanza della stessa MEDEDIL, approvò uno stralcio di tale progetto per infrastrutture da eseguirsi, con urgenza, nel sub-comprensorio occidentale del C.D.; talune delle quali (infrastrutture di Corso Malta e di Via Taddeo da Sessa) facenti carico alla MEDEDIL e altre (interramento delle tratte ferroviarie e realizzazione del collettore di Via Nuova Poggioreale) di competenza del Comune, giusta quanto stabilito nel programma concordato degli interventi, di cui avanti si dirà.

Il nuovo progetto esecutivo generale, a modifica di quello approvato nel 1979, fu deliberato dal Comune il 24 gennaio 1984. Anche in tale deliberazione è contenuta la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle opere di cui al progetto.

Nella deliberazione è fatta espressa riserva dell'approvazione della variante — a quel tempo adottata ma non ancora superiormente approvata — di cui alla delibera n. 48 del 30 maggio 1983, per le opere che, pur conformi al piano vigente del 1979, fossero in contrasto con quelle oggetto di modifica per effetto del nuovo planovolumetrico correlato alla variante medesima.

16. IL PROGETTO ESECUTIVO DELLE INFRASTRUTTURE APPROVATO IL 24 GENNAIO 1984

Il progetto approvato il 24 gennaio 1984 si articola nei seguenti 12 volumi:

a) Relazione generale con documentazione specifica su:

— indagini geotecniche eseguite per la caratterizzazione dei terreni;

— indagine sulla proprietà delle aree corredata da piano particolare grafico e descrittivo delle aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture.

b) Viabilità, il cui primo capitolo tratta della bonifica generale dei terreni comunque destinati ad infrastrutture e della demolizione di tutte le costruzioni ivi esistenti, nonché dei movimenti di terre e dei trasporti necessari per la nuova configurazione planoaltimetrica del comprensorio. Nei successivi capitoli sono trattati i lavori attinenti alla costruzione delle strade a raso da realizzarsi sul piano di campagna.

c) Fognature, la cui rete sul vecchio schema è sempre suddivisa in tre zone: occidentale, centrale ed orientale. Per ovviare agli inconvenienti che potrebbero derivare dalla ritardata ultimazione dell'impianto «Napoli-est», è previsto un impianto di trattamento delle acque nere da realizzare nel sub-comprensorio orientale.

d) Cunicoli per sottoservizi.

e) Parcheggi pubblici a raso.

g1) «Asse Verde», dove risultano trattate separatamente la parte occidentale con le appendici e la 2a da quella orientale con l'appendice di collegamento col parcheggio 5 posto a sud del Palazzo di Giustizia e con il limitrofo 10 posto tra il detto «Asse Verde» e la Via Taddeo da Sessa.

g2) «Asse Pubblico», comprendente, oltre ai parcheggi coperti 5 e 6 ed ai collegamenti fino all'isola 12, anche il parcheggio coperto 9b posto sulla struttura delle stazioni delle ferrovie, nonché tutta la sistemazione dell'asse N-S dove troveranno posto le citate stazioni.

g3) «Asse Sportivo», già definito «piastra longitudinale», nel quale è stata conservata la piscina coperta olimpionica in precedenza progettata.

h) Verde pubblico, che tratta la sistemazione del parco previsto nella zona orientale del comprensorio.

m) Ristrutturazione di Corso Malta, comprendente, oltre ai lavori occorrenti per la costruzione sia dei boxes alternativi di quelli esistenti al centro della Via G. Porzio sia del piazzale destinato al mercato degli

ambulanti, anche la sistemazione della Piazza Salerno ora annessa al comprensorio del Centro Direzionale.

n) Ristrutturazione della Via Taddeo da Sessa, comprendente una strada di quartiere coperta prevista alla quota 5.00.

o) Manufatti per l'interramento delle ferrovie, proporzionati sulla base delle recenti ulteriori indagini eseguite nel sottosuolo.

17. LE MAGGIORI OPERE PREVISTE RISPETTO A QUELLE DI CUI AL PROGETTO 1979

Il nuovo planovolumetrico approvato ha portato a considerare la opportunità di prevedere una serie di ulteriori opere, ciascuna delle quali risulta specificamente motivata in quanto finalizzata ad adeguare, laddove necessario, le nuove strutture alle prescrizioni fissate per le zone sismiche (Napoli è stata classificata tra di esse solo dopo il sisma del 23 novembre 1980) nonché ad assicurare una maggiore funzionalità all'impianto urbanistico ed una migliore godibilità del nuovo ambiente che, tra l'altro, deve essere dotato delle più opportune saldature con quello circostante.

Quindi ne sono derivate le seguenti nuove previsioni:

— *la rete stradale veicolare è stata portata in prevalenza alla quota 5.00 s.l.m.* ottenendo, così, un duplice vantaggio: si accede a raso al 1° livello dei parcheggi coperti, siano essi pubblici o privati, e si realizzano ampi impalcati pedonali che, opportunamente attrezzati, costituiranno il connettivo vitale tra le varie isole edificatorie;

— *le fasce di arretamento sulla Via Taddeo da Sessa e sulla Via F. Lauria sono state utilizzate per migliorare la viabilità* realizzando in tali siti strade per il traffico locale e riservando, quindi, allo scorrimento le sedi primitive;

— *i parcheggi pubblici coperti sotto l'«Asse Verde» sono a doppio livello* (in luogo che ad unico) e sono estesi a mq. 60.764 contro quelli di mq. 46.635 risultanti dal vecchio progetto;

— *il parcheggio pubblico a sud del Palazzo di Giustizia è a doppio livello coperto* ed è esteso a mq. 27.552, laddove in precedenza il 2° livello era coperto e nell'insieme era di mq. 28.120;

— *un parcheggio pubblico coperto, prima non previsto, esteso mq. 5.858, a sud della stazione delle ferrovie;*

— *un nuovo asse pedonale pubblico*, con un «agorà» centrale, sotto il quale è previsto un ampio parcheggio coperto a due livelli, dell'estensione di mq. 33.020, tra le isole 9 e 10;

— *ad ovest l'«Asse Verde» sarà spinto con le sue sottostrutture e sovrastrutture fino ad attraversare la Via G. Porzio e ad invadere l'attuale Piazza Salerno* onde realizzare sia una funzionale cerniera per il collegamento pedonale tra il vecchio ed il nuovo tessuto urbano sia un collegamento verticale tra gli attuali insediamenti e la nuova viabilità a quota 5.00;

— *la trincea già prevista al Corso Malta solo per sottopassare la Via Nuova Poggioreale è stata prolungata fino all'incrocio col Corso Meridionale* per consentire, con opportuna preselezione del traffico, un accesso veicolare più agevole alla quota 5 s.l.m. propria della viabilità del nuovo Centro;

— *le stazioni ed i manufatti scatolari relativi all'attraversamento delle ferrovie del C.T.P. e della S.F.S.M. sono stati riprogettati* al precipuo fine di adeguarne le strutture alle prescrizioni fissate per le zone sismiche;

— *i collegamenti a raso con la Via Nuova Poggioreale saranno migliorati*, in particolare con lo sfondamento previsto lungo l'asse della ristrutturanda Via E. Gianturco.

In conclusione, dall'insieme delle previsioni innovative progettuali emerge chiaramente la maggiore funzionalità del complesso: valga per tutte rilevare che nel nuovo progetto *sono previsti parcheggi coperti per complessivi mq. 152.231 contro i mq. 129.233 di cui al precedente progetto* con una maggiorazione percentuale del 18% pari a circa 700 posti macchina in più.

La maggiore disponibilità di parcheggio è stata prevista in raffronto sia alle maggiori effettive esigenze ipotizzate per effetto del naturale affollamento dei primi insediamenti, sia alla pratica indisponibilità di parcheggi abusivi sulle strade.

Inoltre, si è ritenuto indispensabile prevedere delle somme a disposizione per opere di arredo urbano che, omesse dal precedente progetto, si ritiene non possano mancare in una realizzazione di simile portata ed importanza.

CAPITOLO II

GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. FONTI NORMATIVE

L'imputazione degli oneri di urbanizzazione ai lottizzatori di aree destinate all'edificazione è sancita, come è noto, dalla legge urbanistica generale 17 agosto 1942, n. 1150. Essa — all'art. 28, n. 2, con le modifiche introdotte dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 763 — dispone che l'autorizzazione comunale alla lottizzazione è subordinata alla stipula di una convenzione tra proprietario lottizzatore e Comune che preveda, tra l'altro, «l'assunzione a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni».

A queste prescrizioni legislative fa espresso richiamo la Norma II (4° comma, lettera a) del D.P.R. 7 dicembre 1971, n. 1312 di approvazione della variante al P.R.G. di Napoli per la destinazione a Centro Direzionale della vasta area compresa tra Corso Malta, Via Taddeo da Sessa, il fascio dei binari delle FF.SS. e la Via Nuova Poggioreale. La citata Norma, ai fini dell'utilizzo delle aree ricadenti nel suindicato comprensorio, disponeva che esso potesse aver luogo a mezzo di lottizzazioni convenzionate, ai sensi e per gli effetti delle soprarichiamate norme di legge, ovvero (4° comma, lettera b), mediante l'adozione di piani particolareggiati di esecuzione a norma degli artt. 13 e seg. della legge urbanistica generale.

L'Amministrazione Comunale di Napoli, di fronte all'alternativa indicata dal Decreto 1971/1312 (integralmente recepito dal successivo

Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Ministeriale 31 marzo 1972 n. 1829), si determinò nel senso di far ricorso alla disciplina dei piani di lottizzazione per le aree non edificate del comprensorio destinate a nuova edilizia (delibera n. 78 del 29 maggio 1972) e di procedere mediante piani particolareggiati per le rimanenti aree soggette a vincolo di conservazione e ristrutturazione (così dette «zone rosa») incluse, per effetto dell'accoglimento di osservazioni al piano, nel perimetro della variante e costituite dai quartieri Ascarelli e Luzzatti nonché dalla fascia edificata ubicata tra la Via Nuova Poggioreale e la Ferrovia Nola-Baiano e comprendente anche il carcere giudiziario (delib. n. 2 del 4 febbraio 1975 e D.P.R. 1971/1312).

2. INDIVIDUAZIONE DEGLI ONERI A CARICO DEI LOTTIZZATORI E CRITERI PER LA LORO IMPUTAZIONE

Il D.P.R. 1971/1312, dopo aver individuato nel piano di lottizzazione lo strumento attuativo della variante e di aver assegnato al complesso delle aree incluse nel suo perimetro una cubatura corrispondente a un indice indifferenziato di densità territoriale mc/mq 4,5 (escludendo però dal calcolo la volumetria da attribuire agli edifici pubblici o destinati a funzioni di uso pubblico, quali il Palazzo di Giustizia, gli Uffici Comunali, la Caserma dei Vigili del Fuoco, le Scuole, gli Impianti Sportivi, il Centro Religioso, ecc.), dettò una serie di prescrizioni in materia di oneri di urbanizzazione.

Specificò, infatti, che gli oneri da porre a carico dei proprietari delle aree destinate a nuova edilizia «alias isole edificatorie» incluse nel comprensorio dovessero essere i seguenti:

a) *cessione gratuita* dell'area del Palazzo di Giustizia e di tutte quelle destinate ad un uso diverso dalla nuova edilizia (e cioè cessione gratuita di tutte le aree destinate ad accogliere opere ed impianti di urbanizzazione primaria e secondaria);

b) *costruzione* delle strade ad esclusivo servizio del Centro Direzionale, escluse quindi soltanto quelle della grande viabilità e loro raccordi a terra e le grandi arterie latitanti alla variante (Corso Malta, Via Taddeo da Sessa e suo prolungamento fino a Via Traccia-Via Poggioreale); *sistemazione* del verde pubblico per intero; *costruzione* di tutte le strade pedonali e degli eventuali sottopassaggi; *costruzione*

della piastra sopraelevata longitudinale; *realizzazione* degli impianti sportivi qualora il CONI non li richiedesse in proprietà; *costruzione* dei parcheggi secondo le aliquote corrispondenti agli standards di legge (art. 18 legge 6 agosto 1967 n. 765 e D.I.M. 2 aprile 1968 n. 144)⁽¹⁾.

Occorre subito sottolineare che, oltre alla fissazione dei criteri dell'attuazione della variante a mezzo di lottizzazioni e della imputazione ai lottizzatori di tutti gli oneri di urbanizzazione, il Decreto stabilì quello della realizzazione unitaria del Piano. Per effetto di tale provvedimento di P.R.G., il Comune di Napoli, per le aree edificatorie di sua originaria proprietà o comunque ad esso cedute, fu assoggettato ai medesimi vincoli e principi posti per gli altri proprietari lottizzatori.

Poiché era prevedibile sin dall'inizio che le lottizzazioni non sarebbero venute tutte a maturazione nello stesso tempo, occorre predisporre un meccanismo che rispondesse alle due esigenze: di rendere possibile la realizzazione unitaria del piano e di *omogeneizzare* le posizioni dei diversi proprietari, ai fini della ripartizione degli oneri di urbanizzazione, nonostante la diversità delle date in cui le lottizzazioni (e le opere di urbanizzazione) sarebbero state deliberate ed eseguite.

Questo meccanismo venne individuato nell'approvazione di un progetto esecutivo di tutte le opere di urbanizzazione ricadenti nel comprensorio del Centro Direzionale, con determinazione di prezzi unitari ancorati pertanto ad una data di riferimento unica.

La soluzione più conforme all'ideale di una esecuzione razionale, con adeguata pianificazione dei tempi, sarebbe stata quella dell'affidamento di tutte le opere infrastrutturali del comprensorio ad un unico responsabile. A questa soluzione si opponeva la difficoltà pratica dell'anticipazione degli oneri in attesa che tutte le lottizzazioni entrassero nella fase esecutiva.

(¹) A questi oneri, pur nel silenzio del D.P.R. 1971/1312, sono stati aggiunti, in ossequio alle norme di legge, quelli relativi alle opere per l'allacciamento della zona ai pubblici servizi (v. al riguardo nota 5); ciò perché nessun onere per opere di urbanizzazione secondaria è stato posto dal decreto stesso a carico dei lottizzatori. Si noti, infatti, che la legge urbanistica pone a carico del proprietario lottizzatore, oltre all'onere relativo alle opere di urbanizzazione primaria, *anche* quello di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, o, in *alternativa* con esso, quello delle opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi.

Il Comune pertanto si orientò per un sistema idoneo a perseguire gli stessi obiettivi con una formula più elastica. Al principale tra i proprietari lottizzatori privati (in concreto proprio la MEDEDIL) è stato imposto di eseguire direttamente le opere di urbanizzazione per una quota corrispondente alla volumetria di sua spettanza; il Comune si è riservato di pronunciarsi sulla scelta delle opere da eseguire tra quelle più strettamente connesse alle aree sulle quali si sarebbero erette le costruzioni. A questi fini i prezzi unitari, determinati con il progetto esecutivo del piano coprente l'intero comprensorio, venivano assunti ad una funzione essenziale. In base agli stessi, tutte le opere venivano considerate equivalenti, essendo state riportate ad un parametro unico, rappresentato dai prezzi unitari determinati dal Comune con la deliberazione di approvazione del progetto esecutivo unitario. Il Comune acquisiva la garanzia dell'adeguatezza dei prezzi, sulla base dei quali si sarebbe proporzionata la quota a carico della Mededil nei confronti di quella posta a carico degli altri lottizzatori (compreso tra questi lo stesso Comune), perché la Società assumeva l'impegno di eseguire indifferentemente l'una o l'altra di tali infrastrutture.

La convenzione di lottizzazione intervenuta tra la MEDEDIL e il Comune il 1° agosto 1975 rep. 24338 fece propri questi criteri. Senonché circostanze sopravvenute ne bloccarono l'esecuzione fin tanto che, per effetto della nuova convenzione stipulata in sostituzione della precedente in data 27 dicembre 1978 rep. 29443, fermi rimanendo i criteri che avevano ispirato la prima, fu mutata in parte l'individuazione e la quantificazione delle infrastrutture da porre a carico dei lottizzatori. Infatti il Comune dispose che fossero tra queste comprese la ristrutturazione del Corso Malta e di Via Taddeo da Sessa, che prima ne erano espressamente escluse, nonché i lavori edili relativi all'interamento delle tratte ferroviarie di attraversamento del Centro Direzionale, concernenti la linea Circumvesuviana (esistente) e Alifana (di progetto) dei quali precedentemente non veniva fatta menzione alcuna.

L'inclusione di tali opere tra quelle a carico dei lottizzatori non avrebbe però dovuto arrecare aggravio alcuno all'onere globale delle urbanizzazioni (determinato a prezzi sett. 1975 in L. 91.480.000.000 in sede di estimativo dei progetti esecutivi in precedenza predisposti ed approvati dal Comune con delib. n. 2 del 10 novembre 1978) perché nella rielaborazione della progettazione si sarebbero dovute, al tempo

stesso, introdurre in modo da realizzare economie in misura tale da compensare gli oneri relativi alle opere di nuova inclusione e realizzazione. In adempimento di tale pattuizione, con deliberazione n. 2 del 17 dicembre 1979, fu approvato il nuovo progetto generale esecutivo delle opere di urbanizzazione, da realizzarsi dai lottizzatori con oneri a loro carico; progetto redatto — come da mandato ricevuto — dalla MEDEDIL e corredato, ai sensi della legge 3 gennaio 1978 n. 1, della dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza. Esso include il progetto di ristrutturazione di Corso Malta e Via Taddeo da Sessa e quello per l'interramento delle ferrovie Alifana e Circumvesuviana. L'importo complessivo di tutte le opere fu determinato in L. 91.886.000.000 (sempre rapportato all'anno 1975), oltre i costi dell'IVA e dei contributi agli Enti esercenti i pubblici servizi (ENEL, SIP, AMAN, GAS) nonché delle occorrenti espropriazioni, salva la rivalutazione monetaria, con un'eccedenza di L. 406 milioni rispetto alle previsioni del precedente progetto approvato con del. n. 2 del 10 novembre 1978; eccedenza che, come sarà meglio precisato in seguito, non ricade a carico dei lottizzatori.

Prima ancora che fosse dato inizio alle opere previste nei progetti esecutivi così rielaborati, venne posto allo studio un nuovo progetto planovolumetrico dell'edilizia di tutto il comprensorio, a modifica di quello di cui il Comune si era già dotato con deliberazione n. 22 del 15 aprile 1980.

Tale progetto, che si sviluppava sulla base di una nuova sistemazione funzionale delle opere di urbanizzazione alquanto diversa da quella precedente e che comportava pertanto una pressoché totale rielaborazione dei precedenti progetti esecutivi delle varie infrastrutture, fu approvato, dal Comune, con deliberazione n. 49 del 30 maggio 1983, unitamente ad altra deliberazione (n. 48 in pari data) di adozione di una variante grafica e normativa al piano regolatore generale vigente, per le parti in cui le prescrizioni e previsioni di esso (e del D.P.R. 1971/1312) fossero mutate dal nuovo planovolumetrico e dalla annessa normativa di attuazione.

È importante sottolineare che, in occasione dell'adozione appunto di tale variante, si procedette, tra l'altro, alla modifica del perimetro del comprensorio destinato a Centro Direzionale, inglobando entro i suoi confini Corso Malta, con l'adiacente Piazza Salerno, e via Taddeo da Sessa (prima esterni al comprensorio), la cui ristrutturazione fu

così espressamente introdotta *ex novo* tra gli oneri gravanti sui lottizzatori. In sostanza queste peculiari opere di urbanizzazione, inizialmente escluse da quelle imposte ai lottizzatori ma successivamente messe a loro carico in occasione della stipula del contratto 27 dicembre 1978 tra la MEDEDIL e il Comune, furono, con la variante adottata il 30 maggio 1983, introdotte nel contesto generale mediante un provvedimento avente valore ed efficacia *erga omnes*. Peraltro il provvedimento in parola non menziona le opere edili di interrimento delle due ferrovie dell'Alifana e della Circumvesuviana, la cui esecuzione — accollata ai lottizzatori, ma specificamente assunta a suo carico, come si vedrà in seguito, dal Comune in veste di lottizzatore — trae origine da un'obbligazione contrattuale *inter partes* (sia pure seguita dal progetto esecutivo approvato con la citata delib. n. 2 del 17 dicembre 1979 che la include tra le infrastrutture a carico dei lottizzatori) senza che sia però prevista e sancita da una norma impositiva contenuta nel D.P.R. 1971/1312 e sue modificazioni. Circa queste opere di interrimento delle due sopraccennate ferrovie è da rilevare che esse rientrano nell'ammontare complessivo, come sopra determinato dalla deliberazione n. 2 del 17 dicembre 1979, ma l'eventuale eccedenza di spesa sull'importo, in tal sede fissato, resta a carico del Comune, non nella sua veste di lottizzatore, bensì quale Pubblica Amministrazione.

3. IL PROGRAMMA COORDINATO DEGLI INTERVENTI DELIBERATO DAL COMUNE

Con deliberazione consiliare n. 5 del 12 luglio 1982, il Comune, previe intese con la MEDEDIL, approvò il programma coordinato operativo degli interventi concernenti le opere di urbanizzazione del Centro Direzionale per i bienni dal 1982 al 1987 e oltre, ripartendole tra quelle rispettivamente di competenza del Comune, della MEDEDIL e di terzi, tutti nella loro qualità di lottizzatori.

Questo provvedimento, pur avendo — data la sua natura programmatica — carattere indicativo e non prescrittivo, ha però un peso e un valore notevole sotto vari aspetti:

— in primo luogo perché attua la scelta delle opere da eseguire dalla MEDEDIL, sciogliendo con ciò la riserva posta all'art. 6, comma 1 del contratto 27 dicembre 1978;

— in secondo luogo perché individua, nella specie e nell'importo, le opere di urbanizzazione attribuendone l'onere al Comune, alla MEDEDIL e ai terzi lottizzatori in misura rispettivamente corrispondente alle percentuali di volumetria edilizia a ciascuno di essi spettanti. Da notare che tra le spese di urbanizzazione a carico dei lottizzatori figurano quelle dell'interramento delle ferrovie, e pertanto esse vengono, nel silenzio del D.P.R. 1971/1312, sanzionate e legittimate dalla sopracitata deliberazione consiliare 12 luglio 1982 n. 5, con la quale il Comune se ne accolla integralmente l'onere;

— in terzo luogo perché, individuando specificamente e distribuendo gli interventi urbanizzativi nell'arco di tre bienni (e oltre), attualizza, biennio per biennio, i costi relativi operandone, dal 1975 in poi, una rivalutazione in conseguenza del processo inflattivo determinatosi nel periodo e ipotizzando, per il futuro, in un certo qual modo, il perdurare di tale processo.

È opportuno precisare, in proposito, che l'obbligo dei lottizzatori è quello, posto in particolare evidenza nelle deliberazioni di approvazione dei piani e dei progetti delle opere e sottolineato nel contratto 27 dicembre 1978 tra Comune e MEDEDIL (v. art. 9, commi 4, 5 e 6), di eseguire le infrastrutture di propria competenza, *qualunque sia il loro costo effettivo. I computi estimativi dei progetti spiegano la loro efficacia soltanto ed esclusivamente per ciò che concerne la descrizione grafica e tecnica delle opere da eseguire e per il calcolo della loro ripartizione tra i vari lottizzatori in proporzione alle loro volumetrie a ciascuno di essi attribuite: così che, come rimangono a carico dei lottizzatori i maggiori costi eventualmente da essi sostenuti per eseguire le opere rispetto ai preventivi, sono da ascrivere a loro esclusivo beneficio le eventuali economie realizzate sul costo dei lavori fino alla loro ultimazione;*

— infine perché, nel precisare che l'importo totale delle opere previste dal progetto esecutivo approvato con deliberazione n. 2 del 17 dicembre 1979 (secondo in ordine di tempo), ammonta a complessive L. 91.886 milioni, suddivisi in L. 88.070 milioni per lavori e in L. 2.816 milioni per somme a disposizione con una eccedenza di L. 406 milioni rispetto alle previsioni del precedente progetto, afferma altresì espressamente che «per tale eccedenza il Comune si riserva ogni decisione in merito, per cui la ripartizione degli oneri finanziari prescinde da tale eccedenza». Affermazione questa di notevole im-

portanza perché ribadisce espressamente che i lottizzatori non possono né essere gravati di qualsivoglia onere il cui ammontare non sia compreso nell'importo globale fissato dalla deliberazione di approvazione del primo progetto esecutivo (deliberazione n. 2 del 10 novembre 1978) in base al quale si sono determinate e distribuite le opere tra i lottizzatori: ed a maggior ragione se trattasi di opere aggiuntive o diverse da quelle in esso progettate.

La delibera stabilisce pertanto che l'importo delle spese da porre a carico dei lottizzatori è di L. 91.480 milioni (ai sensi dell'art. 3 del contratto tra MEDEDIL e Comune del 27 dicembre 1978), cui si aggiungono le spese di progettazione, l'IVA ed i contributi dovuti alle singole Società esercenti di pubblici servizi, nonché l'onere delle espropriazioni del pari a carico dei lottizzatori, salva la rivalutazione monetaria.

Tali importi vengono così globalmente definiti:

a) Opere di urbanizzazione da porre a carico dei lottizzatori:	Mil. 91.480
b) Progettazioni, indagini, cartografia:	Mil. 6.000
c) Contributi per pubblici servizi:	Mil. 6.000
Totale	Mil. 103.480

con la notazione che gli importi cui ai punti b) e c) sono valutati in via presuntiva con riferimento rispettivamente alla tariffa professionale ed ai preventivi di massima fatti dagli Enti interessati e che *tutti sono indicati a valori settembre 1975*, epoca di riferimento dei prezzi e delle analisi prese a base del progetto esecutivo delle infrastrutture.

Sulla base di queste considerazioni e affermazioni la deliberazione reca una prima tabella che raggruppa gli oneri in quattro categorie (opere, progettazioni, espropri⁽²⁾, contributi) distribuendoli tra i lot-

(²) Per quanto riguarda gli oneri degli espropri, la loro ripartizione tra i lottizzatori non è in funzione delle percentuali di aree edificatorie di cui ciascuno è proprietario, bensì in funzione del fabbisogno di aree destinate a infrastrutture da parte di quei lottizzatori che ne siano carenti. La MEDEDIL è esente da tali oneri dato che la qualità di aree di cui è dotata è sufficiente a produrre la volumetria edilizia assegnatale dal planovolumetrico.

tizzatori (Comune, MEDEDIL e terzi) secondo le rispettive percentuali.

La tabella è la seguente:

	Comune	Terzi		Totale
		Mededil	Altri	
Quota di intervento	44,61% 1/Mil	41,66% 1/Mil	13,73% 1/Mil	100% 1/Mil
Opere del progetto	40.809	38.110	12.560	91.480
Progettazione, indagini, etc.	2.676	2.500	824	6.000
Espropri (coniugali)	15.700	1.000	1.800	14.900
Contributi rete pubblici servizi	2.676	2.500	824	6.000
Totale	61.661	44.110	12.408	118.380

Giova a questo punto far cenno alla origine della determinazione delle percentuali di ripartizione delle spese di urbanizzazione tra i vari lottizzatori, così come indicate nel contratto 27 dicembre 1978 e confermate nella deliberazione programmatica 12 luglio 1982.

Occorre al riguardo risalire al principio vincolante enunciato D.P.R. 1971/1312 (Norma II, comma 7) ov'è sancito che «*per conseguire un'equa ripartizione degli oneri posti a carico dei proprietari delle aree destinate a nuova edilizia... gli oneri stessi dovranno preventivamente essere determinati dal Comune, in occasione della stipula delle convenzioni relative alle singole lottizzazioni; essi saranno posti a carico dei proprietari delle relative aree fabbricabili in base al rapporto tra la volumetria concessa nella lottizzazione e quella globalmente ammessa per la variante...*».

L'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione esteso a tutto il comprensorio oggetto della variante fu determinata dalla imprescindibile esigenza che il progetto costituisse il parametro-base, ai fini di tale equa ripartizione.

Il piano-quadro dell'edilizia (delib. n. 2 del 4 febbraio 1975), sviluppato successivamente nel planovolumetrico (I edizione — delib. 22-23 del 15 aprile 1908; II edizione delib. n. 49 del 30 maggio 1983) con le relative norme di attuazione, ha a sua volta soddisfatto l'altrettanto imprescindibile esigenza di accertare inequivocabilmente la volumetria assentita a ciascuna isola edificatoria in cui si articola il piano, sulla base dell'indice mc. 4,5/mq. (densità territoriale) fissato dal D.P.R. 1971/1312 moltiplicato per i metri quadrati costituenti la superficie totale del comprensorio e diviso per i metri quadrati di ciascun piano di lottizzazione. Il risultato di tale operazione dà i metri cubi di edilizia assentiti alle varie isole edificatorie con una densità fondiaria aggirantesi per ciascuna da un minimo di 8,97 mc./mq. ad un massimo di 19,5 mc./mq.

Superficie totale del comprensorio	mq. 1.092.590 × mc./mq. 4,5
Volumetria totale del comprensorio	mc. 4.916.655

Tale volumetria globale suddivisa tra le varie isole edificatorie di proprietà del Comune⁽³⁾ della MEDEDIL e dei terzi, dà il seguente risultato:

Comune ⁽⁴⁾	mc. 2.193.141 = 44,61%
MEDEDIL	mc. 2.048.409 = 41,66%
Terzi	mc. 674.902 = 13,73%

⁽³⁾ Allorché sarà completato il trasferimento in proprietà dalla MEDEDIL al Comune delle aree di cui all'impegno assunto con l'art. 8 del contratto 27 dicembre 1978.

⁽⁴⁾ È da rilevare che nel planovolumetrico approvato con delib. n. 49 del 30 maggio 1983, la volumetria attribuita alle sole isole edificatorie comunali è di fatto di 1.203.112 mc., avendo l'Amministrazione spontaneamente rinunciato a 990.029 mc. di edificazione. Tuttavia nel provvedimento si precisa che «l'intendimento di un intervento volumetrico ridotto non si deve configurare in una esplicita norma vincolante per il Comune ma solo in una facoltà di cui si può fare uso, fermi mantenendo gli indici massimi di edificabilità ove intendesse avvalersene in futuro» e che «il Comune, nonostante la rinuncia all'edificazione di 990.029 mc., rimane gravato di oneri di urbanizzazione calcolati in funzione della volumetria consentitagli (mc. 2.193.141)».

Nel contratto intervenuto tra Comune e MEDEDIL il 27 dicembre 1978 è stata espressa in termini univoci la volontà delle parti su questi due punti: che gli oneri a carico della Società fossero solo quelli corrispondenti alla quota di volumetria edilizia ad essa assentita; e che il Comune, in conformità del resto al principio vincolante di cui al D.P.R. 1971/1312, in quanto proprietario di aree, deve sostenere una quota di oneri di urbanizzazione, in corrispondenza della volumetria da esso utilizzabile, alla stregua di qualsiasi altro proprietario lottizzatore.

In applicazione di questa fondamentale *ratio* legislativa e contrattuale, gli oneri di urbanizzazione dovevano essere ripartiti tra i vari lottizzatori secondo percentuali perfettamente identiche a quelle suindicate, concernenti le rispettive attribuzioni di volumi edilizi, e così ha rettammente operato la deliberazione programmatica 12 luglio 1982⁽⁵⁾.

L'art. 3, comma 5°, del contratto 27 dicembre 1978 stabilisce però un ulteriore importante principio: quello che l'entità degli oneri di urbanizzazione da ripartirsi tra *tutti* i lottizzatori è rappresentata non da un costo convenzionale, bensì dal «costo *effettivo* delle infrastrutture»; le quali infrastrutture sono, per ciascun lottizzatore, individuate e descritte sommariamente nella citata deliberazione programmatica 12 luglio 1982 e dettagliatamente nelle convenzioni di lottizzazione da stipularsi con il Comune all'atto dell'approvazione del relativo piano, ai fini del rilascio del prescritto nulla-osta.

(⁵) È importante sottolineare che in tale deliberazione si legge, tra l'altro: «L'Amministrazione comunale deve inoltre provvedere di accollarsi il finanziamento e l'esecuzione di tutte le ulteriori opere che, a scala comprensoriale o a scala urbana, sono necessarie sia per la realizzazione del Centro Direzionale sia per l'inserimento di questo nell'area metropolitana, che risultano escluse dall'obbligo dei lottizzatori (compreso tra questi il Comune, nella sua qualità di lottizzatore n.d.r.), ma che comunque vanno programmate e coordinate. Tra le prime sono compresi i recapiti di fognature oltre le opere integrative che dovessero rendersi necessarie per la compiuta esecuzione delle opere extra-comprensorio e speciali incluse nel progetto esecutivo (Corso Malta, Via T. da Sessa e manufatti ferroviari). Tra le seconde rientrano il tratto di sopraelevata che va dal raccordo attuale di Corso Malta alla Via De Roberto, la ristrutturazione della Via E. Gianturco fino alla Via Marittima, la nuova sede del Mercato Ortofrutticolo e del Macello». In tal modo viene anche stabilito il limite degli allacciamenti della zona ai pubblici servizi.

Al principio del costo effettivo si deroga solo limitatamente ai casi in cui è convenuta una disciplina diversa con pattuizione espressa. Ad esempio, il Comune (art. 2) partecipa pro quota alla spesa per la redazione del progetto, ma non è tenuto al pagamento degli interessi (la spesa per le progettazioni sostenute dalla MEDEDIL è soggetta allarivalutazione monetaria, giusta quanto deliberato dal Comune con provvedimento n. 39 del 9 agosto 1983); per ogni altra anticipazione a carico della MEDEDIL il Comune deve corrispondere interessi «nella misura degli effettivi tassi bancari intercorrenti dal momento dell'effettivo esborso a quello della loro restituzione» (art. 8).

Illuminante è ancora l'art. 6 che convalida il criterio che le opere devono essere ripartite tra i lottizzatori sulla base dei computi *estimativi* del progetto e che i prezzi *correnti* devono viceversa far carico ai singoli lottizzatori (e quindi anche al Comune, in quanto tale).

È opportuno ribadire in proposito che i computi metrici estimativi, come s'è già detto, *hanno solo il fine di determinare la descrizione grafica e tecnica delle opere da eseguire, il cui costo sarà quello effettivamente sostenuto da ciascun lottizzatore.*

La disposizione dell'art. 3 serve ad escludere qualsiasi discrezionalità e ad evitare nuove pattuizioni tra le parti e nell'interesse di entrambi.

In sostanza, quali che siano le opere di urbanizzazione poste a carico del lottizzatore (ivi comprese quelle spettanti al Comune e da questo date in concessione alla MEDEDIL in applicazione dell'art. 3, ultimo comma, del citato contratto), il loro prezzo dovrà essere determinato «secondo il progetto esecutivo e relativi prezzi unitari». Ma tali computi estimativi (vedi l'espressione di cui all'art.6) dovranno trasformarsi in prezzi «correnti»; e cioè in prezzi che, pur avendo valore di riferimento (anche se vincolato), sono soggetti ad aggiornamento.

Conformemente a tali criteri il Comune, nel formulare il programma coordinato operativo degli interventi per le opere proprie e della MEDEDIL, ha distribuito nei vari bienni le opere stesse, giusta la seguente tabella, rinviando dopo il terzo biennio la previsione di una attività dei terzi lottizzatori:

TABELLA 2	COMUNE DI NAPOLI	MEDEDIL
1° biennio 1982-1983	a) inizio urbanizzazione P.G. b) manufatti ferroviari	a) urbanizzazione isole 1 e 2 b) strada provvisoria est-ovest c) Via T. da Sessa
2° biennio 1984-1985	a) sistemazione Via Gianturco b) trasversali verso Via Ausilio	a) urbanizzazione isole 3 e 4
3° biennio 1986-1987	a) piastra pedonale b) aree scolastiche a N-O c) completamento urba- nizzazione P.G.	a) urbanizzazione isole 6 e 7 b) Corso Malta
dal 1987 in poi	opere residue	

Gli importi delle opere (in lire settembre 1975) riportati nel progetto esecutivo, sono indicati nella seguente tabella del programma coordinato:

Tabella 3	1° biennio (1982-1983)		2° biennio (1984-1985)		3° biennio (1986-1987)		dal 1988 in poi	
	Comune	Terzi Mededil	Comune	Terzi Mededil	Comune	Terzi Mededil	Comune	Terzi diversi
Opere interne	4.000	7.870	4.500	15.370	8.000	7.070	12.009	12.560
V.T. da Sessa	—	4.200	—	—	—	—	—	—
Corso Malta	—	—	—	—	—	3.600	—	—
Manufatti ferroviari	12.800	—	—	—	—	—	—	—
Espropri	6.000	1.000	6.000	—	3.700	—	—	1.800
Contributi	600	800	600	800	900	900	676	824
Totale interventi	23.400	13.870	11.100	16.170	12.600	11.570	12.585	11.584
progettazioni	669	831	669	831	669	831	669	831
TOTALE GENERALE	24.069	14.701	11.769	17.001	13.269	12.401	13.254	12.415

Tali importi, maggiorati secondo gli indici ISTAT (costo costruzioni) al dicembre 1981, con la maggiorazione del 220%, sono indicati dalla seguente tabella:

Tabella 4	1° biennio (1982-1983)		2° biennio (1984-1985)		3° biennio (1986-1987)		dal 1988 in poi	
	Comune	Terzi Mededil	Comune	Terzi Mededil	Comune	Terzi Mededil	Comune	Terzi diversi
Opere interne	12.800	24.184	12.800	49.134	25.600	22.624	38.429	40.192
V.T. da Sessa	—	13.440	—	—	—	—	—	—
Corso Malta	—	—	—	—	—	11.520	—	—
Manufatti ferroviari	40.960	—	—	—	—	—	—	—
Espropri	19.200	3.200	19.200	—	11.840	—	—	5.760
Contributi	1.920	2.560	1.920	2.560	2.880	2.880	1.834	2.537
Totale interventi	74.880	43.384	33.920	51.744	40.320	37.024	40.272	37.069
progettazioni	669	831	669	831	669	831	669	831
TOTALE GENERALE	75.549	44.215	34.589	52.575	40.980	37.855	40.941	37.900

La deliberazione programmatica così peraltro recita:

«Dato però il continuo lievitare dei prezzi delle materie prime e della manodopera, è prevedibile che tali importi andranno a modificarsi per effetto della rivalutazione, come di seguito riportato, limitatamente ai valori totali».

Assumendo un coefficiente medio di rivalutazione del 20% all'anno, gli importi predetti risultano:

Tabella 5	1° biennio (1982-1983) Coef. m. 1,20		2° biennio (1984-1985) Coef. m. 1,73		3° biennio (1986-1987) Coef. m. 2,49		dal 1988 in poi Coef. m. 3,58*	
	Comune	Terzi Mededil	Comune	Terzi Mededil	Comune	Terzi Mededil	Comune	Terzi diversi
Totali rivalutati degli interventi	89.856	52.061	58.682	89.517	100.397	92.190	144.174	132.707
Progettazioni	669	831	669	831	669	831	669	831
TOTALI GENERALI	90.525	52.892	59.351	90.348	101.066	93.021	144.843	133.538

* Coefficiente di rivalutazione riferito al solo biennio 1988-1989.

Il costo delle progettazioni affidate con il contratto 27 dicembre 1978 tra Comune e MEDEDIL, giusta l'art. 3 dello stesso, per la quota di competenza del Comune non viene rivalutato, mentre per quanto di competenza degli altri lottizzatori, all'atto della stipula delle specifiche convenzioni, sarà rivalutato e soggetto agli interessi di legge, in proporzione alle volumetrie edilizie loro concesse.

Per quanto specificamente concerne l'impegno finanziario del Comune per la realizzazione delle opere di propria competenza, la deliberazione in parola così indica l'importo aggiornato al 31 dicembre 1981 per i singoli bienni:

Biennio 1982-1983	Milioni	75.549
Biennio 1984-1985	Milioni	34.589
Biennio 1986-1987	Milioni	40.989
Dal 1988 in poi	Milioni	40.941

mentre gli stessi importi rivalutati per i diversi bienni sono:

Biennio 1982-1983	Milioni	90.525
Biennio 1984-1985	Milioni	59.351
Biennio 1986-1987	Milioni	101.066
Dal 1988 in poi	Milioni	144.843

La delibera aggiunge:

Questi ultimi importi, incrementati ulteriormente per lo meno del 10% ove si voglia tener conto delle itineranti revisioni dei prezzi (come per legge), sono quelli da considerare ai fini della redazione del programma finanziario per far fronte alle opere di urbanizzazione del Centro Direzionale, di competenza del Comune di Napoli.

Ovviamente l'onere degli incrementi dei costi, dal 1975, *epoca di riferimento dei computi metrici estimativi, sino all'epoca di realizzazione*, va a carico dei lottizzatori; per cui, ferme restando le richiamate percentuali di partecipazione, i lottizzatori (e tra questi il Comune e la MEDEDIL), non potranno sollevare alcuna eccezione o pretendere alcunché per i maggiori costi delle opere rispetto ai computi metrici estimativi del progetto generale approvato.

Le opere e gli impianti sono indicati "globalmente", in linea con le finalità della pianificazione.

Una volta conosciutane l'entità e la graduazione effettiva, si dovrà dar luogo ai singoli progetti stralcio.

Il programma coordinato approvato dal Comune e come innanzi sintetizzato nei suoi aspetti essenziali, in considerazione del tempo trascorso dalla data della sua adozione (12 luglio 1982) ad oggi, di alcuni ritardi — determinati soprattutto dalla crisi che ha travagliato, nel corso dell'anno 1983, il Comune stesso — circa la data di inizio dei lavori ivi previsti, ed in considerazione, infine, di una diversa distribuzione, nei bienni previsti, di interventi della MEDEDIL per le opere di propria competenza, esige un aggiornamento ed una rielaborazione. Inoltre, l'avvenuta approvazione — in data posteriore all'adozione di quella programmatica — del nuovo integrale progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, accompagnato da computi estimativi aggiornati al dicembre 1983 dei costi delle singole opere, comporta l'esigenza di ritenere del tutto superato il calcolo operato appunto nella deliberazione programmatica, mediante l'applicazione di coefficienti di rivalutazione agli importi delle opere determinati al settembre 1975 (data di riferimento del primo progetto esecutivo delle infrastrutture).

Conseguentemente, gli importi da tenere a base per la ripartizione degli oneri delle relative opere tra tutti i lottizzatori (Comune, MEDEDIL e terzi) in proporzione alle cubature edilizie a ciascuno di essi assegnate dal planovolumetrico-quadro, sono quelli indicati nella deliberazione più volte citata n. 477 del 24 gennaio 1984.

L'importo complessivo del progetto esecutivo generale delle opere infrastrutturali è stato determinato in L. 503.700.000.000 di cui L. 337.200.000.000 per opere periziate e L. 166.500.000.000 per impianti di pubblica illuminazione, contributi dovuti agli Enti erogatori dei pubblici servizi, spese generali e tecniche, oneri di concessione, IVA ed espropriazioni, salva la rivalutazione monetaria a norma del D.P.R. 1971/1312, oltre L. 12.000.000.000 per la realizzazione del collettore di Via Nuova Poggioreale e Via Biscardi con conseguente ristrutturazione della strada.

Una volta ripartiti tali nuovi importi aggiornati tra i lottizzatori, non occorrerà procedere ad una loro rivalutazione per effetto di processi inflattivi o per altre cause che possano determinare in futuro il lievitare dei prezzi delle materie prime e della manodopera, perché — come s'è accennato avanti — i computi estimativi dei vari progetti hanno efficacia esclusivamente per la descrizione grafica e tecnica delle opere da eseguire e per il calcolo della loro ripartizione tra i vari lottizzatori in proporzione alle volumetrie a ciascuno di essi attribuite.

Come rimangono, quindi, a carico dei singoli lottizzatori i maggiori costi eventualmente da essi sostenuti per l'esecuzione delle opere rispetto ai preventivi, correlativamente sono da ascrivere a loro esclusivo beneficio le eventuali economie realizzate sul costo dei lavori fino alla loro ultimazione.

Questo concetto discende dalla dizione letterale del contratto stipulato dalla MEDEDIL con il Comune il 27 dicembre 1978, e precisamente dalle clausole di cui all'art. 6 (commi 1, 2, 3 e 4), laddove, dopo di aver affermato il principio che la MEDEDIL dovrà presentare i piani di lottizzazione dei suoi terreni in modo che essi corrispondano, per volumetria prodotta, a determinare percentuali di opere infrastrutturali da eseguire, si aggiunge testualmente: «Le percentuali tutte innanzi indicate si calcoleranno, qualsiasi siano i prezzi correnti al momento dell'approvazione delle lottizzazioni, sulla base dei computi estimativi del progetto di cui all'art. 2 precedente» (e cioè del progetto esecutivo a quel tempo approvato: n.d.r.).

«La Società MEDEDIL... non potrà, beninteso per nessun motivo e per nessuna causa mai sollevare alcuna eccezione o pretendere alcunché per i costi maggiori di dette opere rispettivamente ai predetti computi estimativi».

Significativa, ai fini della conferma di tale assunto (che concerne ovviamente tanto i maggiori costi quanto le eventuali economie), è la clausola di cui al successivo comma 3 dello stesso art. 6 del contratto.

Inoltre (essa la MEDEDIL: n.d.r.) dovrà assumere a proprio carico i maggiori costi che si incontrino per le varianti al progetto che si rendano necessarie in corso d'opera, salvo che avrà in tal caso una ragione di credito che potrà far valere nei confronti dei rimanenti lottizzatori, allorché saranno approvate le lottizzazioni su aree di loro proprietà, nella misura percentuale agli oneri spettanti a tali lottizzatori, per la realizzazione delle infrastrutture in conformità delle norme e prescrizioni del piano del Centro Direzionale. Il Comune, in occasione di tali lottizzazioni, imporrà il relativo onere ai beneficiari delle stesse.

Ciò significa che — mentre la norma di carattere generale è quella di far gravare sui singoli lottizzatori gli oneri per le urbanizzazioni qualunque sia, al momento della esecuzione, il loro costo — nell'ipotesi di maggiori costi derivanti da varianti al progetto, ufficialmente approvate nei modi di legge, tali maggiori costi non saranno sostenuti esclusivamente dal lottizzatore cui pertiene, per assegnazione, l'opera in parole, ma saranno ripartiti pro-quota tra tutti i lottizzatori, che ne saranno gravati o in sede di stipula delle rispettive convenzioni di lottizzazione, ovvero (qualora tutti i piani fossero stati nel frattempo approvati e convenzionati) in sede di conguaglio finale dei maggiori costi relativi a dette variante tra i lottizzatori stessi, ivi compreso ovviamente il Comune.

4. I LAVORI APPALTATI DALLA MEDEDIL E IN CORSO DI ESECUZIONE

Nell'imminenza dell'approvazione del progetto esecutivo definitivo delle opere di urbanizzazione, e subito dopo l'approvazione, la MEDEDIL aveva provveduto, mediante appalto, all'affidamento all'impresa CO.E.B. Costruzioni Edili e Bonifiche S.r.l., i lavori di bonifica dei terreni destinati a infrastrutture da ordigni residui bellici, estesi successivamente ad altre aree, comprese quelle comunali, e all'impresa Italsonda quelli delle indagini geognostiche nelle aree del sub-compressorio occidentale del Centro Direzionale, destinate a infrastrutture e isole edificatorie.

Successivamente furono appaltati a varie imprese i lavori di ristrutturazione di Corso Malta (muri di sostegno, cunicoli di sottoservizi, fognature, perimetrazioni stradali, sistemazioni a verde) per un importo di L. 16 miliardi, e all'impresa Furlanis quelli, dell'importo di L. 6 miliardi, per la ristrutturazione di Via Taddeo da Sessa (chiusa temporaneamente al traffico, che è stato dirottato su una via provvisoria realizzata integralmente dalla MEDEDIL su terreni di proprietà sua e delle Ferrovie dello Stato).

Il 28 febbraio 1985, previo bando di prequalificazione pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica in data 18 febbraio 1985 e sulla Gazzetta Ufficiale della CEE in data 22 febbraio 1985 e sui principali quotidiani a diffusione nazionale e regionale, sono stati appaltati all'impresa De Lieto, per un importo di L. 11.584.000.000, i lavori per la realizzazione di parcheggi pubblici a due livelli disposti lungo la zona occidentale dell'Asse Verde.

5. LA CESSIONE AL COMUNE DELLE AREE EDIFICATORIE

Si è già accennato all'obbligo assunto dalla MEDEDIL, con l'art. 8 del contratto stipulato il 27 dicembre 1978, rep. n. 29443, di cedere al Comune, senza alcun corrispettivo in danaro, terreni di sua proprietà per una superficie di mq. 298.150, ivi compresi mq. 100.000, con uno scarto in più o in meno del 2%, ricadenti in isole edificatorie destinate dal piano ad edilizia terziaria, residenziale o mista, corrispondente al 41,66% di quella totale cui sono tenuti i lottizzatori.

Questi terreni comprendono quindi sia aree destinate a infrastrutture sia aree edificatorie. Circa la cessione delle prime al Comune, avendo la MEDEDIL assunto l'onere di realizzarvi le opere di urbanizzazione di sua pertinenza secondo le previsioni del planovolumetrico, del progetto esecutivo delle infrastrutture e del programma coordinato degli interventi, essa avverrà allorché — una volta completate tali opere — il Comune riterrà di prenderle in consegna.

Per quanto concerne, invece, la cessione delle aree destinate all'edificazione, essa è avvenuta con una certa gradualità.

Infatti, l'area di sedime del Palazzo di Giustizia (per la parte di

proprietà MEDEDIL, pari all'incirca a 41.000 mq.), fu consegnata di fatto allo stesso giorno della stipula del contratto 27 dicembre 1978, al fine di consentire l'immediato inizio delle opere di costruzione del Palazzo stesso; tuttavia a tutt'oggi non si è provveduto a stipulare il formale atto di cessione dell'area stessa.

Successivamente, su richiesta del Comune, in data 31 agosto 1981, con contratto rep. n. 39919, la MEDEDIL ha trasferito in proprietà al Comune stesso altra area di mq. 99.104, dei quali mq. 46.061 ricadenti nell'isola edificatoria n. 11 (occorrente per il trasferimento del mercato del pellame da Corso Malta, di cui urgeva la liberazione per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione) e mq. 53.043 in aree per infrastrutture.

Posteriormente a tale data il Comune ha soprasseduto ad ulteriori richieste di cessione di aree di proprietà MEDEDIL, anche in conseguenza delle modifiche a medio tempo intervenute sulle previsioni e prescrizioni di Piano Regolatore Generale per effetto della variante approvata con Decreto Pres. Provincia n. 4 del 12 luglio 1985, nonché dell'autorizzazione dei piani di lottizzazione MEDEDIL giusta avviso pubblicato nel Bollettino Ufficiale Regione Campania n. 53 del 28 ottobre 1985.

In data 29 agosto 1986, essendo stati esattamente individuati sulla base dei lavori in corso per la realizzazione delle opere di urbanizzazione nel sub-comprensorio occidentale, i confini tra isole edificatorie e spazi pubblici, il Comune ha inoltrato una ulteriore richiesta di cessione di tutte le aree residue, in riscontro alla quale la MEDEDIL ha offerto la cessione di aree edificatorie di sua proprietà per complessivi mq. 54.065 nelle isole edificatorie nn. 1, 2, 3, 4, 6 e 7 e, nel contempo, ha richiesto la cessione dal Comune alla MEDEDIL di alcune aree per effetto di accorpamento di relitti comunali, di osservanza di allineamenti di edifici e di destinazione di alcune aree edificatorie ad infrastrutture per complessivi mq. 2.118 ricadenti per mq. 2.070 sulla Via Aulisis e per mq. 48 nelle isole 1, 2 e 3.

Con deliberazione n. 6552 del 27 luglio 1987 il Commissario Straordinario del Comune di Napoli ha approvato tali scelte e lo schema di convenzione, che è in attesa di stipula.

6. GLI ULTERIORI CONTRATTI DI ACQUISTO DI AREE DA PARTE DELLA MEDEDIL E GLI OBBLIGHI DERIVANTINE NEI CONFRONTI DEL COMUNE

Con contratto stipulato con l'Ente Ferrovie dello Stato in data 11 dicembre 1986, la MEDEDIL acquistò un'area della complessiva superficie di circa mq. 39.348, dei quali mq. 5.800 ricadenti nell'isola edificatoria n. 4 e i rimanenti in zona destinata a infrastrutture, con i relativi diritti volumetrici.

Con altri atti stipulati in varie date la stessa MEDEDIL ha acquistato altresì ulteriori aree tutte ricadenti nella stessa isola, della superficie complessiva di mq. 2.267.

Per effetto di tali acquisizioni, la MEDEDIL, in aggiunta ai cespiti che avevano formato oggetto della convenzione del 27 dicembre 1978, si è trovata a rappresentare l'intero diritto di proprietà, in zone edificatorie, della superficie complessiva di mq. 73.456, così ripartita:

a) proprietà ex «Officine Meccaniche e Fonderie Napoletane» nell'isola edificatoria n. 4	mq. 3.885
b) proprietà ex NACED in infrastrutture	mq. 27.956
c) proprietà ex FF.SS. in infrastrutture	mq. 33.548
d) proprietà ex FF.SS. nell'isola edif. n. 4	mq. 5.800
e) proprietà ex terzi nell'isola edif. n. 4	mq. 3.267
Totale	mq. 73.456

Ai fini del calcolo della volumetria di spettanza della MEDEDIL, vanno sommate le superfici site nell'isola edificatoria n. 4, e cioè:

— proprietà ex «Officine Meccaniche e fonderie Napoletane»	mq. 3.885
— proprietà ex FF.SS.	mq. 5.800
— proprietà ex terzi	mq. 2.267
Totale	mq. 11.952

Questa superficie di nuovo acquisto ha comportato, in applicazione delle norme di Piano Regolatore Generale e di planovolumetrico, l'acquisizione, da parte della MEDEDIL, di una volumetria di mc. 195.531, corrispondente ad una percentuale sulla volumetria globale

del Centro Direzionale (= mc. 4.916.655) del 3,976%, in aggiunta all'originario 41,66% con il risultato che la percentuale di spettanza MEDEDIL, in conseguenza delle cennate ulteriori acquisizioni di cespiti, è di $41,66\% + 3,976\% = 45,636\%$, corrispondente ad una volumetria globale della zona MEDEDIL pari a mc. 2.243.000.

Ciò comporta, ai sensi e per gli effetti delle Norme e Prescrizioni Tecniche approvate con D.P.R. dicembre 1971 n. 1312 e successive modifiche, nonché delle obbligazioni assunte nei confronti del Comune con contratto 27 dicembre 1978, un incremento del 3,976% — ragguagliato al costo preventivato del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione approvato con deliberazione n. 477 del 24 gennaio 1984 — degli oneri a carico della MEDEDIL concernenti la realizzazione delle infrastrutture nel comprensorio del Centro Direzionale.

Gli obblighi derivanti da tale variazione hanno formato oggetto di un nuovo contratto da stipularsi con il Comune, il cui schema è stato approvato con deliberazione del Commissario Straordinario del 25 giugno 1987, n. 5391; contratto stipulato il 24 dicembre 1987, con il quale, tra l'altro, la MEDEDIL si dichiara disposta a cedere volontariamente al Comune tutte le aree occorrenti per consentirgli di realizzare le opere di urbanizzazione nel Centro Direzionale per una superficie complessiva di mq. 61.504, la cui valutazione sarà determinata, analogamente a quella risultante dalle espropriazioni delle aree destinate ad infrastrutture, secondo il sistema vigente al momento della effettiva cessione.

Nel contratto in parola si fa anche il punto definitivo della situazione delle aree e delle loro rispettive destinazioni di P.R.G., nei termini seguenti:

— Superficie globale del C.D.	mq. 1.092.590
— aree site in isole edificatorie	mq. 300.535
— aree residue in infrastrutture, (comprese quelle destinate al Palazzo di Giustizia, alla Caserma dei VV.FF. e agli Uffici comunali)	mq. 792.055

Da quest'ultima superficie vanno sottratte tutte le aree attualmente adibite a strade per mq. 86.986, mentre vanno aggiunte ulteriori superfici a nord del comprensorio per i collegamenti stradali del Centro Direzionale con Via Nuova Poggioreale per mq. 10.606.

Pertanto, l'intera superficie del Centro Direzionale da acquisire dal Comune per infrastrutture, su cui calcolare le percentuali dei singoli lottizzatori, è di mq. 715.675.

Tra i lottizzatori, secondo le rispettive percentuali, va ripartito il valore dei soprassuoli insistenti su tale intera superficie.

In conseguenza di tali nuove acquisizioni, la percentuale dei suoli edificatori suddivisi fra Comune, MEDEDIL e terzi è la seguente:

Comune	44,610%
MEDEDIL	45,636%
Terzi	9,754%
	100,000

CAPITOLO III

LA MEDEDIL CONCESSIONARIA DI OPERE COMUNALI E REGIONALI

I. ORIGINE DEL RAPPORTO DI CONCESSIONE

L'art. 3 ultimo comma, del contratto 27 dicembre 1978, concernente gli obblighi della MEDEDIL nei confronti del Comune relativamente alla sua veste di lottizzatrice, prescrive che la Società «oltre ad eseguire le opere di urbanizzazione per concessioni edilizie relative ai propri terreni, è tenuta ad eseguire anche quelle relative ai terreni di proprietà comunale o a quelli che saranno ceduti gratuitamente al Comune ai sensi del secondo comma dell'art. 8, obbligandosi il Comune a riconoscerle la veste di concessionaria ai sensi e per gli effetti della legge 15 gennaio 1951 n. 34; e ciò secondo il progetto esecutivo e relativi prezzi unitari stabiliti dal Comune».

Come è noto, la legge richiamata tratta la specifica materia e prevede disposizioni sulla concessione di opere pubbliche, anche ai privati, e indipendentemente dall'esercizio delle opere stesse. Essa si applica perfettamente al caso del Centro Direzionale, in quanto tutte le infrastrutture previste dal progetto, pur se facenti carico ai singoli lottizzatori per la loro realizzazione, sono opere pubbliche e, come tali, destinate ad essere cedute al Comune una volta realizzate e collaudate.

I vantaggi dell'applicazione della legge sono quelli evidenti di non gravare direttamente sull'Ente pubblico compiti quali la predisposizione di progetti, l'iter espropriativo delle aree necessarie, gli appalti, le direzioni dei lavori, il collaudo (per la concessione di sola costruzione) mentre consente anche l'intera gestione delle opere stesse;

soprattutto il sistema è indirizzato — e nella fattispecie del Centro Direzionale si attaglia perfettamente — alla realizzazione di programmi costruttivi di grande respiro, evita la disorganicità nell'esecuzione delle opere consentendo la realizzazione sollecita di iniziative di notevole dimensione, lasciando al privato la libertà d'azione tipica del suo ruolo.

2. IL CONTRATTO DI CONCESSIONE 22 DICEMBRE 1983 (REP. N. 54359) PER L'INTERRAMENTO DELLE FERROVIE E PER LA COSTRUZIONE DEL COLLETTORE DI VIA POGGIOREALE

Per effetto ed in attuazione dell'art. 3, ultimo comma del contratto 27 dicembre 1978, il Comune ritenne di affidare alla MEDEDIL l'esecuzione, in regime di concessione, di tutti i compiti e tutte le attività necessarie per la realizzazione delle opere edilizie (manufatti ferroviari) relativi all'interramento ed alla copertura dei tronchi ferroviari di attraversamento del Centro Direzionale, della Ferrovia Alifana e della Ferrovia Circumvesuviana, nonché per la realizzazione del collettore di Via Nuova Poggioreale.

Il relativo contratto, autorizzato con deliberazione n. 2269 del 19 novembre 1983, fu stipulato il 22 dicembre 1983.

La spesa presunta delle opere suindicate fu provvisoriamente determinata in L. 90.525.000.000, di cui L. 23.040.000.000 per gli espropri occorrenti alla integrale realizzazione dell'opera e l'approvvigionamento di abitazioni sostitutive, L. 49.152.000.000 per la costruzione dei manufatti ferroviari, L. 17.664.000.000 per il collettore di Via Nuova Poggioreale e per le conseguenti opere di urbanizzazione connesse alla agibilità del Palazzo di Giustizia e ai collegamenti provvisori, sia viari sia di servizi, e di L. 669.000.000 per progettazioni.

Nel contratto si stabiliva inoltre che al finanziamento dei lavori il Comune avrebbe provveduto mediante l'accensione di un mutuo con la Cassa Depositi e Prestiti per l'importo di L. 91.160.000.000 nonché mediante la cessione di contributi da parte del Fondo Incrementi Occupazione (F.I.O.) e del Fondo Europeo di Sviluppo Regionale (F.E.S.R.), impegnandosi la MEDEDIL a rinunciare alla quota di sua spettanza relativa alle opere infrastrutturali a suo carico e consentendo

che la percentuale del contributo che il F.I.O o il F.E.S.R. dovessero erogare fosse calcolata sull'intero importo delle opere cioè sia per quelle specificamente oggetto del contratto di concessione sia per tutte quelle poste a carico della stessa MEDEDIL.

Nell'ipotesi che nessuno dei previsti finanziamenti fosse stato concesso alla data della stipula del contratto di concessione, la MEDEDIL si impegna ad anticipare al Comune le somme necessarie ed il Comune, per converso, a reintegrarla per l'ammontare delle somme a tal titolo erogate, maggiorate degli interessi a tasso bancario.

Nell'ipotesi, infine, che entro diciotto mesi dalla stipula del contratto non dovesse essere intervenuta alcuna disponibilità per l'erogazione di alcuno dei suaccennati finanziamenti o di eventuali altri, il Comune di Napoli si sarebbe procurato le somme necessarie, ponendo in vendita, sul libero mercato, una o più isole edificatorie di sua proprietà.

Il contratto fissa a tal uopo i prezzi attuali di mercato (L. 250.000 mc.) e l'impegno di spesa che comporterebbe l'alienazione di circa mc. 400.000 a disposizione del Comune al netto di mc. 900.000 accantonati e dell'edificazione degli Uffici comunali.

3. L'APPALTO DELLE OPERE IN CONCESSIONE

L'intera opera è stata frazionata in vari lotti: i bandi relativi alla gara di appalto per i lotti 3 e 4 dell'opera di interrimento delle ferrovie a più diretto contatto con il Palazzo di Giustizia, sono stati inviati alla CEE in data 1° marzo 1985 e pubblicati nell'Albo Pretorio del Comune di Napoli e su 5 quotidiani a diffusione regionale e nazionale. L'importo per il lotto 3 è di L. 7.900.000.000; quello per il lotto 4 è di L. 10.400.000.000.

In seguito all'esito delle gare i lavori sono stati aggiudicati per il lotto 3 alla Società Asfalti Sintex e per il lotto 4 alla Società COGEFAR, ed hanno avuto inizio rispettivamente il 27 e il 31 maggio 1985.

4. IL CONTRATTO DI CONCESSIONE 1° MARZO 1985 (REP. N. 64) PER L'IMPIANTO DI DEPURAZIONE DI S. GIOVANNI A TEDUCCIO

In data 1° marzo 1985 la MEDEDIL stipulava con il Sindaco di Napoli, Commissario Straordinario del Governo per l'attuazione del

programma straordinario del Governo per l'attuazione del titolo VIII della legge 14 maggio 1981, n. 219 e successive modificazioni, il contratto per la concessione della progettazione e della realizzazione delle opere di ristrutturazione e potenziamento del depuratore di S. Giovanni a Teduccio, con posa in opera delle condotte sottomarine, compresi gli interventi necessari per il ripristino della massima funzionalità dell'impianto esistente, nonché l'adeguamento delle reti adduttrici e degli impianti di sollevamento connessi, da realizzarsi nel termine di 24 mesi dalla stipula della convenzione.

Il corrispettivo spettante alla MEDEDIL, quale concessionaria di dette opere, è stato provvisoriamente stimato, ai soli fini dell'anticipazione, in L. 30 miliardi.

Il progetto di massima e il programma dei lavori sono stati presentati dalla MEDEDIL al Commissario Straordinario entro il termine prescritto dalla convenzione (1988 - *n.d.r.*) e si è attualmente in attesa della approvazione da parte del concedente.

5. LA MEDEDIL CONCESSIONARIA DI OPERE REGIONALI

Con contratto stipulato con il Presidente della Regione Campania in data 4 marzo 1987, la MEDEDIL ha assunto in concessione tutti i compiti e le attività occorrenti per la realizzazione del Palazzo della Regione della consistenza valutabile all'incirca di 300.000/400.000 mc., e delle opere di urbanizzazione necessarie per la sua funzionalità.

Il Presidente della Regione si è avvalso al riguardo dei poteri conferitigli quale Commissario di Governo ex art. 4 della legge 19 aprile 1984, n. 80.

Con tale contratto, la MEDEDIL si è impegnata, in via preliminare, ad elaborare uno studio di fattibilità dell'opera, avvalendosi della collaborazione dell'Arch. Kenzo Tange, autore del predetto planovolumetrico generale del Centro Direzionale.

La sede prescelta per la realizzazione del Palazzo della Regione è quella di parte dell'isola edificatoria n. 12, compresa tra le aree che la MEDEDIL si è impegnata a cedere al Comune in attuazione dell'art. 8 del contratto 27 dicembre 1978.

Lo studio di fattibilità deve individuare le dimensioni, il costo e le fonti di finanziamento dell'edificio.

Per queste ultime, il contratto fa riferimento allo stanziamento di L. 16 miliardi nell'ambito del Piano Triennale e, a sua eventuale integrazione, ai proventi dell'alienazione di parte del patrimonio regionale disponibile o ad altre fonti di credito, alla stregua di quanto emergerà dal suaccennato studio di fattibilità.

Dopo l'approvazione del predetto studio da parte della Regione si passerà alla seconda fase dell'operazione, consistente nella redazione del progetto esecutivo e del programma costruttivo, che la MEDEDIL è incaricata di sottoporre al concedente per l'approvazione definitiva e per il successivo appalto dei lavori.

Un progetto di massima, e il relativo plastico, del Palazzo della Regione è stato ufficiosamente presentato dal suo autore Arch. Tange al Presidente della Regione On. Fantini, il giorno 27 luglio 1987.

Tale progetto è dimensionato per accogliere un numero di unità lavorative di circa 2.800 addetti. Tuttavia, poiché è ipotizzabile una ulteriore espansione dell'organico regionale fino a 4.000 unità, il progetto prevede alcuni corpi di fabbrica aggiuntivi atti a soddisfare anche tali successive esigenze.

Sulla base della consistenza individuata per accogliere 2.800 dipendenti, l'onere per la realizzazione delle opere, condotto con stima sintetica, è stato stimato in L. 220 miliardi circa, e quello per la realizzazione del completamento delle opere in L. 100 miliardi circa.

In aggiunta a tali costi, l'onere per l'acquisizione delle aree dovrà essere definito con il Comune di Napoli, titolare del diritto di edificazione delle stesse.

CAPITOLO IV

LE ESPROPRIAZIONI

1. CRITERI DISTRIBUTIVI DEGLI ONERI PER LE ESPROPRIAZIONI

Delle espropriazioni non fa ovviamente parola il D.P.R. 1971/1312, il quale, in conformità a quanto sancisce la legge urbanistica, pone, come s'è già accennato, tra gli oneri a carico dei lottizzatori, in quanto proprietari delle aree destinate a nuova edilizia, la cessione gratuita dell'area del Palazzo di Giustizia e di tutte quelle destinate a opere e impianti di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il Decreto, tuttavia, come s'è accennato, afferma il principio che debba essere conseguita un'equa ripartizione, tra tutti i lottizzatori, degli oneri su di essi gravanti (cessione gratuita delle aree non edificatorie e *costruzione* delle infrastrutture) stabilendo che tali oneri siano posti a carico dei proprietari delle relative aree fabbricabili in base al rapporto tra la volumetria loro concessa dal piano di lottizzazione e quella globalmente ammessa per tutto il comprensorio.

È stato già illustrato il procedimento seguito dagli strumenti attuativi del piano per pervenire — attraverso il piano-quadro planovolumetrico — all'attribuzione a ciascuna isola edificatoria (e, conseguentemente, al proprietario o ai proprietari dei lotti inclusi) della volumetria prodotta dall'intero comprensorio in virtù dell'indice indifferenziato di densità territoriale (4,5 mc./mq.) attribuito dal P.R.G. a tutte le aree ivi comprese.

Una volta così operata la «condensazione» e «distribuzione» di tale volumetria nelle singole isole, e conseguito il risultato della «predisposizione edificatoria» di ciascuna di esse, ogni lottizzazione — mediante la convenzione di lottizzazione — deve impegnarsi a

cedere al Comune aree non edificatorie, e cioè destinate a infrastrutture, in quantità tale da essere autorizzato (in virtù della loro produttività di 4,5 mc. per ogni mq.) alla concreta fruizione dei volumi edilizi nella quantità che il planovolumetrico ha assegnato ai lotti edificatori di sua proprietà.

Se la quantità di aree in proprietà del lottizzatore è tale da consentirgli la cessione diretta di esse per assolvere pienamente allo scopo predetto, l'interessato adempie alla sua obbligazione operando puramente e semplicemente il trasferimento mediante cessione gratuita delle proprie aree non edificatorie al Comune; se viceversa il lottizzatore non è proprietario di una quantità di aree sufficienti nel loro complesso alla produzione di cubature pari a quelle concentrate nelle proprie aree edificatorie, egli sarebbe tenuto ad acquisire da terzi proprietari (non lottizzatori o lottizzatori con disponibilità di aree infrastrutturali eccedenti a quelle loro occorrenti) e trasferire al Comune le altre aree destinate dal piano a opere di urbanizzazione, integrando così l'entità dei propri terreni fino a disporne in misura tale da determinare una produttività di volumi pari a quelli assegnati dal piano ai propri lotti edificatori.

Sta di fatto che, essendo legittimati alla formazione e alla presentazione di piani di lottizzazione soltanto i proprietari di aree incluse in isole edificatorie, ed essendone invece esclusi gli altri, questi ultimi — pur essendo portatori di cubature, nella misura di mc. 4,5 per ogni mq. di terreno posseduto — si vedrebbero ingiustamente spogliati dei propri terreni, determinandosi così a loro danno una inammissibile posizione di illegittimità per disparità di trattamento nei confronti dei primi.

Onde evitare che, lasciata alla libera contrattazione, l'acquisizione di tali terreni desse luogo all'eccesso opposto, con l'insorgenza di eventuali assurde pretese di prezzo da parte dei venditori, la metodologia retta seguita nell'attuazione del piano è stata quella di procedere — com'è avvenuto — all'approvazione dei progetti esecutivi delle infrastrutture con annessa dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza in applicazione dell'art. 1, commi 1 e 4, della legge 3 gennaio 1978, n. 1, onde dar titolo al Comune per l'acquisizione di tali aree mediante l'espropriazione previa la corresponsione delle relative indennità. Indennità che graveranno esclusivamente sui lottizzatori che non abbiano una disponibilità di aree destinate a

SITUAZIONE AREE E VOLUMI EDIFICABILI

	MEDEDIL (contratto)	MEDEDIL B (supero)	COMUNE	FS	ASSEGNATARI FS	TERZI	TOTALE
Superficie di proprietà mq.	353.311 ¹	3.890	475.000 ²	42.500	2.170	215.719	1.092.590
Superficie produttiva convenzionale mq.	451.311	3.890	377.000	42.500	2.170	215.719	1.092.590
Diritto di cubatura mc.	2.030.900	17.504	1.696.500	191.250	9.765	970.736	4.916.655
Superficie nei lotti mq.	125.211	3.890	134.070	5.892	2.170	29.302	300.535
Cubatura nei lotti mc.	2.048.411	63.639	2.193.342	96.391	35.500	479.372	4.916.655
Territ. da acquistare mq.	3.892	10.252	110.409	—	5.719	—	
Territorio da vendere mq.	—	—	—	21.080	—	109.192	pareggiano
Territorio da cedere per infrastrutture mq.	(231.992)	(10.252)	(451.339)	(15.528)	(5.719)	(77.225)	(792.055)
A detrarre quota propor. superf. stradali mq.	(31.822)	(989)	(34.073)	(1.498)	(551)	(7.447)	(76.380)
Restano da cedere mq.	200.170	9.263	417.266	14.030	5.168	69.778	715.675
Inc. percentuale sull'edificio	41,7%	1,3%	44,6%	2%	0,7%	9,7%	
Inc. imp. infrastrutture valori '75 M.	38.147	1.189	40.800	1.830	640	8.874	91.480
Inc. imp. infrastrutture valori '79 M.	77.437	2.414	82.822	3.714	1.300	18.013	185.700

(pagina con tabella laterale)

(1) Dopo la cessione al Comune.

(2) Comprensiva delle strade esistenti per mq. 76.380.

infrastrutture fino alla concorrenza di quelle quantità necessarie per ottenere l'autorizzazione a realizzare concretamente sui propri lotti le volumetrie assegnate dal piano.

Legittimato ad avviare le procedure espropriative è il Comune; e pertanto il lottizzatore è tenuto a versare al Comune l'importo dell'indennità di espropriazione da corrispondersi agli aventi diritto.

Il prospetto della pagina precedente riporta i dati relativi alle superfici delle aree ed ai volumi edificabili rispettivamente di proprietà o di pertinenza del Comune, della MEDEDIL e dei terzi e mette in evidenza il loro rapporto con il complesso delle aree destinate a infrastrutture esistenti nel patrimonio di ciascuno.

Dalla sua lettura si deduce agevolmente quali siano quantitativamente, per ogni proprietario lottizzatore, le carenze di tali disponibilità, cui sopperire mediante il versamento al Comune — *a titolo di onere di urbanizzazione* — delle somme occorrenti per l'acquisizione, mediante espropriazione, di aree infrastrutturali in quantità tale da ammettere il lottizzatore a beneficiare della completa fruibilità della volumetria assentita dal piano ai lotti edificabili di sua proprietà.

Sulla MEDEDIL non grava onere alcuno per espropriazioni dato che la quantità complessiva di aree disponibili di cui è dotato il suo patrimonio all'interno del comprensorio, è sufficiente a produrre la volumetria assegnata alle aree di sua proprietà dal planovolumetrico e autorizzata nei suoi confronti dai piani di lottizzazione delle isole edificatorie approvati con deliberazione 22 luglio 1983 n. 211⁽¹⁾.

(¹) Infatti in conseguenza dell'obbligazione assunta con l'art. 8 del contratto 27 dicembre 1978, la MEDEDIL, pur essendo proprietaria del 75,565% delle aree edificatorie, si è impegnata a realizzare volumi edilizi in misura non eccedente il 41,66% di quelli globalmente consentiti, accollandosi l'onere delle opere infrastrutturali nella stessa misura percentuale rispetto alla spesa totale risultante dal progetto esecutivo, e a cedere gratuitamente al Comune una superficie complessiva non inferiore a mq. 298.150 di aree di sua proprietà.

Il 3° comma del citato articolo sancisce testualmente che «in conseguenza di tale impegno, e per espressa pattuizione tra le parti, *nessuna altra somma la MEDEDIL è o sarà tenuta a corrispondere al Comune, né il Comune a pretendere, per espropriazioni o acquisizioni di aree*, essendo stato, con la cessione stessa, adempiuto pienamente l'obbligo di legge della MEDEDIL di mettere a disposizione del Comune, senza corrispettivo, aree per infrastrutture in misura corrispondente alla sopraindica-

È opportuno, inoltre, puntualizzare un altro importante aspetto della questione.

Si è detto che principio ispiratore del Decreto 1971/1312 è stato quello di operare attraverso strumenti attuativi che assicurassero un'equa ripartizione degli oneri tra tutti i proprietari di aree incluse nel comprensorio del Centro Direzionale. Ovviamente il Decreto fa riferimento agli oneri di urbanizzazione ed alla loro imputazione ai proprietari delle aree fabbricabili in proporzione alle volumetrie a ciascuno di loro assegnate dal piano. Non fa cenno, invece, né avrebbe potuto, agli oneri concernenti le indennità di espropriazione, i quali oneri scaturiscono ope legis dagli strumenti attuativi e dalla metodologia adottati dal Comune e obbediscono esclusivamente ai Criteri e ai Principi generali che ne costituiscono la *ratio*.

Da ciò derivano i seguenti corollari:

a) che gli oneri di espropriazione non vanno ripartiti in proporzione alle volumetrie a ciascun lottizzatore assentite dal piano, bensì in ragione del rapporto tra aree destinate a infrastrutture e aree destinate all'edificazione di cui ciascun lottizzatore è proprietario;

b) che i proprietari (non lottizzatori) di aree da acquisire mediante esproprio alla mano pubblica sono titolari (non fruitori) di cubature in ragione di 4,5 mc. per ogni metro quadrato; cubature delle quali — per effetto della variante, prima, e del planovolumetrico, poi — sono stati privati a causa della loro «traslazione» nelle isole di proprietà dei lottizzatori. Questi ultimi, dunque, e non altri sono tenuti ad accollarsi — in quanto concretamente beneficiari di tali cubature — l'onere degli espropri di dette aree nella quantità loro occorrente; le quali aree, pertanto, devono essere oggetto di valutazione quali produttive di volumetrie edilizie;

ta percentuale del 41,66% di cubature edilizie di cui la Società resta titolare».

L'obbligazione assunta dalla MEDEDIL con lo stesso art. 8 (commi 4° e 5°) e garantita come dal successivo art. 9, riguarda esclusivamente l'impegno di anticipare al Comune le somme necessarie per il pagamento delle indennità di espropriazione delle aree di sedime del Palazzo di Giustizia che non siano di proprietà della MEDEDIL. Tali somme, per espressa pattuizione, dovranno essere rimborsate dal Comune alla MEDEDIL solo per la parte eccedente il 41,66%, che rimane a carico della Società, gravate di interessi nella misura degli effettivi tassi bancari intercorrenti dal momento dell'esborso a quello della restituzione, allorché il Comune le avrà incassate da terzi lottizzatori.

c) che, come s'è già detto, i lottizzatori sono tenuti a cedere gratuitamente al Comune le aree di loro proprietà destinate ad uso diverso da quello edificatorio.

Sta di fatto che, sempre in perfetta aderenza al principio che gli oneri devono essere equamente ripartiti tra tutti i lottizzatori, e considerato che le aree cedende possono avere valori ben diversi l'una dall'altra (basti pensare ad aree su cui insistono manufatti residenziali o produttivi, depositi di vario genere, ecc., rispetto ad altre completamente prive di siffatti soprassuoli e perciò nude), occorrerà procedere anche nei confronti di tali aree, pur se soggette a cessione gratuita, ad una loro valutazione ai fini di un conguaglio finale tra tutti i lottizzatori degli oneri a tale titolo sostenuti. La valutazione dovrà tener conto, in questo caso, *solo ed unicamente* dei soprassuoli, essendo invece il valore dell'area grezza completamente azzerato per effetto dell'avvenuta «traslazione» dei volumi edificatori da essa prodotti nelle isole di proprietà di coloro che ne beneficieranno.

2. IPOTESI CIRCA LA VALUTAZIONE DEGLI ONERI PER LE ESPROPRIAZIONI

È opportuno ricordare che, qualche mese dopo l'emanazione del D.P.R. 1971/1312, la materia relativa alla indennità di espropriazione fu disciplinata dalla legge 22 ottobre 1971, n. 865 (art. 12), alla quale fecero puntuale riferimento sia il contratto 1° agosto 1975 rep. n. 24338 sia quello 27 dicembre 1978, rep. n. 29443.

L'art. 12 della legge 1971/865 fu modificato dall'art. 14 della successiva legge 28 gennaio 1977, n. 10, di guisa che il testo coordinato dei due articoli (con le modifiche sottolineate) era il seguente:

Il proprietario espropriando, entro trenta giorni dalla notificazione dell'avviso di cui al quarto comma dell'art. 11, ha diritto di convenire con l'espropriante la cessione volontaria degli immobili per un prezzo non superiore *del 50%* (art. 14, comma 10°) dell'indennità provvisoria, determinata ai sensi dei successivi artt. 16 e 17.

Nello stesso termine di cui al precedente comma, i proprietari comunicano al presidente della Giunta regionale e all'espropriante se intendono accettare l'indennità provvisoria. In caso di silenzio, l'indennità s'intende rifiutata.

Decorso il termine di cui al precedente comma, il presidente della Giunta regionale ordina all'espropriante, in favore degli espropriandi, il pagamento delle indennità che siano state accettate ed il deposito delle altre indennità presso la Cassa Depositi e Prestiti.

La Cassa Depositi e Prestiti provvede, in deroga alle vigenti disposizioni, al pagamento delle somme ricevute in deposito a titolo di indennità di esproprio o di occupazione in base al solo nulla-osta del prefetto al quale compete l'accertamento della libertà e proprietà dell'immobile espropriato.

L'espropriante dispone il pagamento dell'indennità accettata entro 60 giorni dal provvedimento di cui al terzo comma. Per le espropriazioni in dipendenza di opere di competenza statale, l'Amministrazione competente emette il provvedimento che dispone il pagamento entro 60 giorni a decorrere dalla comunicazione del provvedimento di autorizzazione a pagare di cui alla legge 3 aprile 1926, n. 686 e successive modificazioni.

A decorrere dalla scadenza dei termini di cui ai commi precedenti sono dovuti gli interessi in misura pari a quella del tasso sconto (art. 14, comma 2°).

A questa prima parte dell'articolo, dopo altri quattro commi sostituiti dall'art. 16 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, (che istituivano una speciale commissione regionale con il compito di determinare, ogni anno, l'indennità di espropriazione sulla base del *valore agricolo medio* dei terreni con riferimento alle colture effettivamente praticate) seguiva una seconda parte modificativa dello stesso art. 16, con la quale si veniva a quantizzare l'indennità di esproprio con l'indicazione dei coefficienti di moltiplicazione e dei criteri generali di stima.

La Corte Costituzionale, con sentenza 20 gennaio 1980, n. 5, dichiarò l'illegittimità costituzionale di questa parte dell'art. 14, argomentando che il criterio seguito dal legislatore introduceva «un elemento di valutazione del tutto astratto», che non considerava il valore del singolo bene in sé, in base alle sue «caratteristiche essenziali», ma lo determinava genericamente attribuendogli un riferimento al valore agricolo medio, il quale, appunto perché medio, non è quello specifico.

Soggiungeva la Corte che, ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio, la destinazione dei terreni da cui occorre partire *non*

è quella attuale, bensì quella *potenziale alla edificazione* nel caso in cui le aree siano poste in zone interessate allo sviluppo edilizio.

Con ciò la Corte intendeva estendere indirettamente la censura di illegittimità costituzionale a tutte le altre norme di legge anteriori a quella in esame, le quali avevano concordemente escluso dal momento valutativo la potenzialità del bene dovuto al particolare inserimento nello strumento urbanistico generale; ma non forniva alcuna indicazione esplicita circa i criteri che avrebbero dovuto presiedere alla determinazione della valutazione del bene espropriato.

Tuttavia, con una successiva decisione in data 15 febbraio 1980 n. 3 relativa alla legge regionale siciliana del 15 dicembre 1978, n. 71, art. 11, comma 5°, affermava che, dopo la sua precedente sentenza n. 5 del 1980, non potevano sussistere «discrasie» di alcun tipo circa la ipotesi di modalità interpretative e che quindi l'unico criterio era proprio quello che, a seguito della sua decisione, riemergeva perché previsto dalla legge: *cioè il valore venale del bene sancito dalla legge 25 giugno 1865, n. 2359.*

La legge 29 luglio 1980 n. 385 cercò di porre un rimedio provvisorio al vuoto legislativo per effetto della pronuncia della Corte Costituzionale, disponendo che le somme determinate ex legge n. 10 del 1977 dovessero considerarsi quali acconti, in attesa della futura definizione legislativa della materia; definizione che avrebbe dovuto avvenire entro l'anno 1981, ma che il D.L. 28 luglio 1981 (convertito con modificazioni nella legge 25 settembre 1981 n. 535) prorogò fino al 31 maggio 1982; il D.L. 29 maggio 1982, n. 298 (convertito nella legge 29 luglio 1982, n. 481) al 31 dicembre 1982 e la legge 23 dicembre 1982, n. 943 al 31 dicembre 1983.

Con provvedimento tampone emanato a seguito della sentenza n. 5 della Corte Costituzionale, il legislatore, in sostanza, tentò di far rivivere le disposizioni annullate, con la precisazione, peraltro, che le relative indennità dovessero essere soggette ad un conguaglio (peraltro assolutamente incerto nell'entità, nelle modalità attuative e, soprattutto, nei tempi) in quanto la somma derivante dalla valutazione era considerata solo un acconto su un dovuto incerto e non qualificabile (v. sentenza Cass. SS.UU. 11 maggio 1983, n. 3243).

Senonché questi provvedimenti di legge, emanati nella more dell'entrata in vigore della legge sostitutiva delle norme dichiarate illegittime dalla citata pronuncia della Corte Costituzionale, furono,

con sentenza della stessa Corte n. 223 del 19 luglio 1983, dichiarati anch'essi costituzionalmente illegittimi. In tale sentenza si legge: fra altro:

La Corte è consapevole delle gravi difficoltà in ordine politico, giuridico e finanziario, che hanno finora ostacolato il Parlamento nell'approvazione di una nuova e permanente disciplina delle indennità per l'espropriazione di aree edificabili. Ma le difficoltà non vengono certo attenuate ritardando a dismisura la necessaria soluzione del problema e lasciando intanto la Pubblica Amministrazione in una situazione di radicale incertezza, quanto ai costi da prevenire e da sopportare in materia.

Né vale replicare che, a questo punto, i costi sarebbero comunque insostenibili. La Corte, infatti, non ha mai affermato che l'indennizzo richiesto dal 3° comma dell'art. 42 Cost. sia necessariamente pari al «giusto prezzo che... avrebbe avuto l'imponibile in una libera contrattazione di compravendita» (secondo il criterio fissato dall'art. 39 l.n. 2359 del 1965); ma ha costantemente ripetuto (come si legge nella stessa sentenza n. 5 del 1980) che basta allo scopo un ritocco serio e tale da non ledere il principio costituzionale di eguaglianza.

Non si conoscono con esattezza — stante le frammentarie e contraddittorie notizie della stampa — le linee che intende seguire il Governo e il Parlamento per definire la vexata quaestio. Sta di fatto che la prassi che va attuando l'U.T.E. è quella che fa riferimento al valore di mercato.

In un simile quadro, di grave incertezza, è facilmente intuibile la difficoltà di pervenire alla quantificazione, con soddisfacente approssimazione, dell'ammontare globale degli oneri per espropriazioni gravanti su quei lottizzatori tenuti ad assumersene il carico, in diretta corrispondenza alla quantità di aree destinate ad infrastrutture delle quali difettano.

Né nel primo progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione (delib. n. 2 del 10 novembre 1978) né nel secondo modificativo di quello precedente (delib. n. 2 del 3 dicembre 1979) è contenuta alcuna indicazione circa l'onere delle espropriazioni a carico dei lottizzatori.

Esso fu globalmente indicato dal Comune, nel programma di cui alla deliberazione n. 5 del 12 luglio 1982, in L.M. 19.000 circa al settembre 1975 e, applicando a tale cifra l'aggiornamento secondo gli indici ISTAT, in L.M. 60.000 al dicembre 1981, con la maggiorazione

del 22%. Per gli anni successivi, il programma indica nel 20% all'anno il coefficiente medio di rivalutazione.

Nel progetto esecutivo delle infrastrutture approvato con deliberazione n. 477, del 24 gennaio 1984, gli importi relativi alle espropriazioni sono stati indicati in L. 70 miliardi.

Da nessuno di questi provvedimenti, né dalle relazioni tecniche che li accompagnano, è dato però di desumere il criterio di valutazione che ha determinato la cifra assunta a base del suindicato conteggio.

Un elemento chiarificatore della situazione generale — la quale minacciava di determinare un fermo a qualsiasi iniziativa di urbanizzazione dei suoli che avesse comportato l'acquisizione degli stessi mediante espropriazione — è intervenuto con l'approvazione da parte del Commissario Straordinario del Comune di Napoli, della deliberazione n. 4523 del 25 maggio 1987.

Tale provvedimento trae origine dalla richiesta formulata dalla MEDEDIL nella sua qualità di concessionaria del Comune per tutte le attività necessarie alla realizzazione di opere relative all'interramento delle tratte ferroviarie CTP e SFSM (v. cap. 4, p. 106 e segg.) di attraversamento del Centro Direzionale. Poiché la concessione delegava la MEDEDIL anche alla realizzazione delle procedure espropriative occorrenti per detto interrimento, la Società aveva chiesto e ottenuto i Decreti Prefettizi di occupazione d'urgenza (n. 41712/IV del 16 maggio 1984 e n. 40201/IV del 10 settembre 1985) e aveva provveduto a redigere le stime dell'indennità da corrispondere per l'acquisizione dei relativi immobili, sulla base di una relazione del Prof. Ing. Pietro Basile all'uopo incaricato dalla stessa MEDEDIL.

La Società, con nota in data 12 settembre 1986, trasmise al Comune la stima di Basile precisando che, a seguito del vuoto legislativo, l'indennità era stata «determinata con esclusivo riferimento ai criteri di estimo di cui agli artt. 39 e 40 della legge 25 giugno 1865 n. 2359».

Il Comune adottò — sia pure con lievi modifiche riduttive delle valutazioni — la deliberazione innanzi cennata, con la quale chiedeva all'UTE il parere di competenza relativamente alla determinazione di tali valori. L'UTE, interpellato, espresse parere favorevole e pertanto si è così assunta — sia pure fino a che non saranno in sede legislativa adottati gli attesi provvedimenti in merito — una determinazione circa la misura dell'indennità di esproprio per l'esecuzione di opere pubbliche a servizio del Centro Direzionale.

CAPITOLO V

L'ATTIVITÀ COMMERCIALE

L'attività commerciale relativa all'alienazione dei cespiti della MEDEDIL, e cioè delle aree edificabili lottizzate e urbanizzate, ha avuto concreto inizio sul finire dell'anno 1982, pochi mesi dopo l'ingresso dell'ITALSTAT nella compagine azionaria della Società.

In una prima fase si è proceduto alla vendita delle aree urbanizzate e, fino al maggio 1987, risultano vendute o compromesse aree per 1.480.365 metri cubi (di cui 1.131.426 di terziario e 348.939 di residenziale). Degli ulteriori 472.635 metri cubi in avanzata trattativa, cubature per 231.241 metri cubi sono state proposte «chiavi in mano» ad importanti Enti pubblici e a investitori istituzionali.

La residua cubatura terziaria, per circa 290.000 metri cubi, è concentrata nell'isola edificatoria n. 6, dove si è ritenuto opportuno studiare un intervento diretto dalla MEDEDIL nella promozione e realizzazione di un complesso multiuso con destinazione commerciale, congressuale e di servizio.

Gli acquirenti di aree a destinazione terziaria sono equamente divisi tra operatori pubblici e privati. La cubatura venduta o in avanzata trattativa con Enti pubblici è di 596.000 metri cubi, pari al 40% della cubatura terziaria venduta o in avanzata trattativa.

Tra gli acquirenti pubblici figurano ENEL, Poste, Banco di Napoli, Istituto Universitario Navale. Tra i privati presenti nel Centro spiccano, oltre ai più importanti costruttori e promotori napoletani, le Assicurazioni Generali e la Olivetti. Quanto all'edilizia residenziale, circa 270.000 metri cubi sono stati acquistati dal Gruppo Vianini (fratelli Caltagirone); ciò comporterà la realizzazione nel Centro Direzionale, a breve termine, di oltre 1.000 appartamenti di buon livello.

1. MODIFICA DEL «COEFFICIENTE DI ZONA» DEL COMPRESORIO DESTINATO A CENTRO DIREZIONALE

Con deliberazione n. 220 adottata il 31 ottobre 1978 in applicazione dell'art. 18 della legge 27 luglio 1978 n. 392 (cosiddetta «legge sull'equo canone»), l'Amministrazione Comunale aveva inserito il comprensorio destinato dal piano a Centro Direzionale, in parte in «Zona periferica», con coefficiente 1, e in parte in «Zona edificata compresa tra quella periferica e il Centro Storico, con degrado» (limitatamente quest'ultimo ad un'area abbastanza circoscritta in prossimità di Piazza Salerno), con coefficiente 0,90.

Una volta avviatosi il quartiere alla sua concreta realizzazione, con l'inizio delle opere di urbanizzazione e di quelle edilizie, la MEDEDIL, con nota n. 1181 del 17 febbraio 1987, ritenne di segnalare al Comune che tali classificazioni dovevano formare oggetto di revisione, tenuto conto che il Centro Direzionale si sarebbe articolato in edifici terziari e residenziali, tutti di alto livello qualitativo e di grande pregio architettonico e ambientale.

Risultavano, del resto, evidenti le sopravvenute modificazioni di tale comprensorio sia in termini di dotazione di servizi ed attrezzature sia, più in generale, in termini di urbanizzazioni rispetto alle condizioni in cui lo stesso comprensorio versava al momento della sua originaria classificazione.

Il Comune, preso atto della richiesta, pur confermando la classificazione a «Zona periferica» per l'area già così classificata, ritenne che occorreva riconoscere al comprensorio destinato a Centro Direzionale il carattere di «pregio particolare» (ai sensi e per gli effetti della circolare n. 261 del 20 settembre 1978 del Ministero dei Lavori Pubblici, recante istruzioni per l'applicazione dell'art. 18 della legge 392/1978) e conseguentemente, con deliberazione commissariale n. 4106 del 14 maggio 1987 a modifica della precedente deliberazione del 1978 avanti citata, attribuì al comprensorio in parola il coefficiente 1,20 con effetti sul valore locativo dei nuovi edifici realizzati e da realizzare.

Venne in tal modo operata una giusta rivalutazione del Centro Direzionale, con l'eliminazione di una classificazione di esso divenuta anacronistica e non più rispondente alla obiettiva realtà dello stato dei luoghi.

CAPITOLO VI

LE CONCESSIONI EDILIZIE

1. GENERALITÀ

Com'è noto, il rilascio delle concessioni edilizie è atto di esclusiva competenza del Sindaco, il quale è tenuto a provvedere dopo di aver acquisito due soli pareri obbligatori: quello della *Commissione Edilizia* e quello dell'*Ufficio Sanitario*. Entrambi tali pareri *non sono vincolanti*: il Sindaco può, pertanto, assumere, sulle domande di concessione edilizia, determinazioni in contrasto con detti pareri, provvedendo però a motivare adeguatamente le ragioni per le quali non ritiene di seguire i pareri obbligatori; altrimenti il provvedimento assunto è illegittimo. Ovviamente, presupposto inderogabile per il rilascio della concessione è l'esistenza dello strumento urbanistico che disciplini l'area oggetto della concessione. Nella fattispecie della MEDEDIL, lo strumento è quello dei piani di lottizzazione, giusta quanto disposto dall'art. 28 della legge urbanistica generale, dal D.P.R. 1971/1312 e dalla legge regionale 20 marzo 1982, n. 14.

La MEDEDIL aveva già avuto autorizzati, con Decreto del Presidente della Regione 27 marzo 1981, quattro piani di lottizzazione, corrispondenti alle isole edificatorie nn. 1, 2, 6 e 7.

Successivamente, come s'è accennato, la Giunta Municipale — per delega del Consiglio Comunale — aveva, su richiesta della stessa MEDEDIL, con deliberazione n. 211 del 22 luglio 1983, modificato tali piani già autorizzati e approvati i piani delle rimanenti isole edificatorie di proprietà della Società nn. 2, 4 e 13. Tutti questi nuovi piani sono divenuti esecutivi per effetto dell'avvenuto deposito nella Segreteria Generale del Comune, come da avviso pubblicato il 28 ottobre 1985 sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania.

I progetti che, su tali aree, sono stati o saranno presentati per il rilascio delle relative concessioni edilizie — secondo i «Criteri e Principi» approvati in uno con il primo planovolumetrico (15 aprile 1980) e modificati insieme al secondo planovolumetrico (30 maggio 1983), — possono discostarsi dalle previsioni dei piani di lottizzazione cui si riferiscono per effetto di quelle variabili, relative alla conformazione dei lotti e alle volumetrie, consentite dalle norme in parola.

Debbono, invece, rispettare inderogabilmente le norme concernenti il calcolo delle inclinate (e cioè i distacchi tra fabbricati) prescritte dalla variante approvata dal Presidente della Provincia il 12 luglio 1985 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale e della Regione Campania il 29 luglio 1985.

2. LE CONCESSIONI EDILIZIE CHIESTE DALLA MEDEDIL PER CONTO DI ACQUIRENTI DI PROPRIE AREE

Nel prospetto che segue sono indicate le domande di concessione edilizia inoltrate dalla MEDEDIL al Comune per i suoi aventi causa (che abbiano cioè stipulato con la Società compromessi o rogiti di vendita per l'acquisto di sue aree), la data di presentazione di tali domande, le Ditte interessate, i lotti impegnati, la destinazione (a terziario o residenziale) dell'edificio, la sua volumetria, la data di emissione del parere della Commissione Edilizia e la data del rilascio della concessione.

È da sottolineare che, nella seduta del 30 marzo 1984, il Comitato Esecutivo della MEDEDIL aveva deliberato di sottoporre i progetti edilizi degli acquirenti dei suoli della Società a una Commissione che esprimesse parere su di essi, al fine di verificare la qualità e l'omogeneità, nonché, soprattutto, la sostanziale loro coerenza con il progetto planovolumetrico Tange. Nella successiva seduta del 9 luglio 1984, fu disposto che tale Commissione fosse composta dal Prof. Arch. Pier Luigi Spadolini, dal Prof. Giovanni Koenig, da un membro dello studio Tange e da quattro membri della MEDEDIL.

Da quel momento la Commissione ha esaminato tutti i progetti edilizi presentati di volta in volta alla MEDEDIL dagli acquirenti dei suoi lotti, prima di trasmetterli al Comune con la domanda di concessione.

DOMANDE DI CONCESSIONE EDILIZIA INOLTRETE DALLA MEDEDIL AL COMUNE

LOTTO	DESTINAZIONE	DITTA ACQUIRENTE	CUBATURA DI PROGETTO	DATA DI PRES. PROGETTO	DATA PARERE C.E.	N. E DATA RIL. CONCESSIONE
2H	Residenziale	Coop.Prof.Casa	32.939	12.10.83	13.12.84	
2G	Mista	Coop.Prof.Casa (in trattativa)	60.177	12.10.83	(*)	
2B,2C		Iper				
2Cbis	Terziario	(Italscai)	42.225	25.11.83		
1G	Terziario	Coop.Prof.Studi	79.011	6.7.83	8.11.83	n. 327 del 7.12.83
1H	Terziario	Coop.Prof.Studi	31.433	6.7.83	8.11.83	n. 327 del 7.12.83
2Dbis	Terziario	Co.Ge.Co.	21.657	16.5.84	13.12.84	n. 62 del 23.3.85
1Abis	Terziario	Coop.N.C.D.	21.584	16.5.84	14.10.85	n. 308 del 20.11.00
3A	Terziario	Edilres	21.365	26.10.84	28.10.85	n. 309 del 20.11.00
2D-1A	Terziario	Enel	125.876	22.12.84	20.12.85	n. 302 del 7.11.00
4E	Terziario	Ingg. B. e M. Brancaccio	20.865	28.12.84	21.11.85	n. 338 dell'11.12.00
3I	Terziario	Svet	20.620	22.4.85	28.10.85	n. 310 del 20.11.00
2E	Terziario	I.Se.Ce.Di	14.934	15.5.84	6.12.84	n. 63 del 23.3.85
2F	Terziario	I.Se.Ce.Di	14.972	15.5.84	13.12.84	n. 63 del 23.3.85
1F	Terziario	Coop.Centro Uffici	33.498	30.4.85	28.10.85	n. 311 del 20.11.00
1C	Terziario	Cocinvest	17.285	17.7.85	14.11.85	n. 337 dell'11.12.00
1B	Terziario	Ce Dir.				
3C	Terziario	Cocinvest (opzione)				
3D	Terziario	Edil Forum		29.10.85	11.3.86	n. 117 del 29.3.00
3E,3G,3H	Terziario	Schioppa Giuliano				
3C	Terziario	PP.TT.SS.T	297.123	4.11.83	14.11.85	n. 334 del 7.12.00
3F	Terziario	Cocinvest (opzione)				
3H	Terziario	Balsamo		29.10.85	11.3.86	n. 118 del 29.3.00
3I1	Terziario	Soc.Cor.Imm.		29.10.85	3.3.86	n. 116 del 29.3.00
3B	Terziario	Edilquattro		29.10.85	3.3.86	n. 115 del 29.3.00
4B	Residenziale	Center Office				
		Risanamento	6.532			
		Milone-Tagliatena				
3L	Terziario	Edil S.r.l.		27.5.85	14.11.85	n. 336 dell'11.00.00

(*) È stata richiesta la separazione dalla Prof. Casa.

(pagina tabella laterale)

Year	Month	Day	Time	Location	Observer	Species	Sex	Age	Weight	Length	Wing	Tail	Bill	Foot	Middle toe	Claw	Notes
1952	10	15	10:00	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
1952	10	16	10:00	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
1952	10	17	10:00	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
1952	10	18	10:00	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
1952	10	19	10:00	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
1952	10	20	10:00	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
1952	10	21	10:00	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
1952	10	22	10:00	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
1952	10	23	10:00	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
1952	10	24	10:00	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
1952	10	25	10:00	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
1952	10	26	10:00	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
1952	10	27	10:00	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
1952	10	28	10:00	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
1952	10	29	10:00	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
1952	10	30	10:00	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
1952	10	31	10:00	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

Downloaded from www.nrjournals.com by University of Cambridge on 01/01/15

CAPITOLO VII

IL CONSORZIO PER LA MANUTENZIONE E LA GESTIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI

Allorché la MEDEDIL iniziò la propria attività commerciale, consistente prevalentemente nell'alienazione dei lotti compresi nelle isole edificatorie munite di piani di lottizzazione di sua pertinenza, una delle sue prime cure fu quella di assicurare — fino a che il Comune non le prendesse in consegna — la manutenzione e la gestione delle opere di urbanizzazione, degli impianti e dei servizi pubblici e/o di uso pubblico compresi nel settore occidentale del Centro Direzionale.

A tale scopo — contemporaneamente al rogito del primo atto di vendita di un'area di sua proprietà (alienata alla Coop. Prof. Studi) — il 28 dicembre 1983, fu per atti Notaio Tafuri, rep. n. 93937, racc. 20600, costituito un Consorzio fra tutti i proprietari del complesso «Centro Direzionale Ovest», avente per oggetto la manutenzione ordinaria e straordinaria di strade, infrastrutture ed aree pubbliche, fino al passaggio al Comune, di analoghe attrezzature di uso pubblico, nonché la manutenzione e l'esercizio di impianti e servizi pubblici e/o di uso pubblico.

Sono tenuti a partecipare al Consorzio tutti i proprietari presenti o futuri di lotti, edifici interi e singoli appartamenti (questi ultimi però riuniti in condominio, del quale, sempre sotto la stessa data, venne approvato il regolamento-tipo), del complesso immobiliare incluso nei limiti del sub-comprensorio del «Centro Direzionale Ovest».

L'adesione al Consorzio, obbligatoria al momento dell'acquisto dei singoli lotti, è vincolante per ogni partecipante, il quale è tenuto, in

caso di trasferimento a qualsiasi titolo di tutti o parte dei suoi immobili, ad includere nell'atto relativo, con obbligo di trascrizione, il vincolo di partecipazione al Consorzio.

Il Consorzio provvede al suo funzionamento e alle opere occorrenti mediante contributi ordinari e straordinari deliberati dall'Assemblea. A titolo di fondo di riserva, ogni consorziato è tenuto a versare annualmente una quota pari al 20% dell'ammontare delle spese consortili di sua spettanza, e cioè di quelle quote millesimali da lui dovute, secondo i criteri di ripartizione e le tabelle approvate con il medesimo atto consortile.

ALLEGATO 1

I. BREVE STORIA DELLA MEDEDIL

1. ATTUALE CONFIGURAZIONE DELLA PLATEA AZIONARIA

La platea azionaria della MEDEDIL - Società Edilizia Mediterranea S.p.A., capitale sociale al 31 dicembre 1984: L. 50.512.356.000, pari a 50.512.356 azioni di L. 1.000 cadauna, è così costituita:

Soci	n. azioni	valore capitale	%
ITALSTAT Società Italiana per le infrastrutture e l'assetto del Territorio S.p.A.	44.457.793	44.457.793.000	88,01
ITALSCAI Società Italiana per lo Sviluppo ed il Coordinamento di Attività Immobiliari S.p.A.	5.707.908	5.707.908.000	11,30
BASTOGI I.R.B.S. S.p.A.	343.062	343.062.000	0,68
TERZI	3.593	3.593.000	0,01
Totale	50.512.356	50.512.356.000	100,00

2. COSTITUZIONE ED OGGETTO SOCIALE

L'attuale ragione sociale risale al 1962, quando vennero modificati ragione, oggetto sociale e durata di una Società avente denominazione e scopi ben diversi: la «Società Italiana per l'iniezione del legname-Sistema Rueping».

Tale Società nasceva a Genova con atto 7 marzo 1906 per Notaio Grondona, con capitale di L. 500.000, su iniziativa di un gruppo di industriali settentrionali (40%) e della Società tedesca Hueksberg C.ie (60%) titolare del brevetto «Rueping» relativo al trattamento del legname da usarsi sulle vie ferrate.

Grazie allo sfruttamento di tale brevetto la Società si qualificò ben presto nella produzione e fornitura di traversine per binari alle ferrovie. Per la sua attività industriale la Società si trovò proprietaria di un'area di 117.727 mc. nella zona.

Tale area era iscritta nel 1962 per un valore di libro di L. 391 milioni. In quell'anno l'attività operativa della Società, a seguito di avverse vicende, risultava pressoché nulla; la platea azionaria aveva subito profonde modificazioni e si era fatta strada l'idea di destinare tale estensione alla edilizia, anche alla luce dell'evoluzione degli strumenti urbanistici cittadini che, proprio nel 1962, cominciavano ad ammettere per la zona la destinazione residenziale.

Nello stesso anno, il 28 maggio, la Società Generale Immobiliare aveva acquistato il pacchetto di maggioranza (49.384 su 50.000 azioni). Di tale pacchetto 16.461 azioni venivano cedute, il 1° dicembre 1962, all'Istituto Romano di Beni Stabili ed altrettante alla Società Italiana per Condotte d'Acqua.

Nel frattempo, l'8 novembre 1962, l'Assemblea Straordinaria dei Soci della vecchia Società aveva modificato la ragione sociale in «MEDEDIL — Società Edilizia Mediterranea — Società per Azioni», prorogato la durata della Società fino al 31 dicembre 2000 e trasformato lo scopo sociale della lavorazione del legname in quello del risanamento urbanistico.

L'area della ex Rueping era confinante con un terreno di 105.900 mq. appartenente alle Officine Meccaniche e Fonderie Napoletane, tra Corso Malta e Via Taddeo da Sessa, per il quale, cessata la utilizzazione industriale, si prevedeva la cessione.

Pochi giorni dopo la profonda trasformazione dello Statuto Sociale la MEDEDIL acquistava tale area per 3,4 miliardi, portando la sua proprietà a complessivi 223.627 mq.

Fu nel 1967 che la platea azionaria cominciò ad assumere una nuova fisionomia; al gruppo di imprese romane: Beni Stabili, Condotte ed Immobiliare, si affiancò un gruppo di Imprese napoletane: SME,

S.I.I.M.I. (controllata SME 100%), Banco di Napoli e, l'anno dopo, la Società per Risanamento di Napoli.

Modifiche dello Statuto Sociale per adattare lo stesso alle nuove esigenze furono deliberate tra il 1953 e il 1973. Nuove acquisizioni di suoli limitrofi venivano intanto perfezionate: nel 1968 la Manifatture Cottoniere Meridionali cedeva alla MEDEDIL quattro aree per complessivi 104.892 mq. e, l'anno successivo, il gruppo romano acquistava il pacchetto di maggioranza della Società NA.C.ED. S.p.A. (Napoli Centro Edilizio), proprietaria di un'area già appartenente allo Stabilimento Gaslini, di 102.000 mq., pacchetto che nel 1972 veniva acquistato dalla MEDEDIL.

Nel 1975 la MEDEDIL acquistava dall'I.R.I. un'area di circa 27.000 mq. sulla quale era stata costruita la sede del CAMIM (Centro Addestramento Maestranze Industria Metalmeccaniche), oggi ANCI-FAP. E sempre nel 1975 la MEDEDIL acquistava il pacchetto di minoranza della NA.C.ED (allora detenuto dalla Società EDIR e VILEDICE), che diveniva controllata al 100% finché, giusta delibera assembleare del 3 luglio 1979, veniva fusa mediante incorporazione nella MEDEDIL con atto in data 8 dicembre 1979.

Per quanto riguarda l'entità del capitale sociale, lo stesso era rimasto invariato nella misura di L. 300.000.000 dal 1955 al 1973, anno in cui l'Assemblea Straordinaria della Società del 4 luglio aveva deliberato di aumentare il capitale sociale da L. 300.000.000 a L. 2.100.000.000.

Il 3 luglio 1979 l'Assemblea deliberava l'aumento del capitale fino a L. 6.300.000.000 ma, a causa della mancata sottoscrizione della quota dell'azionista BASTOGI I.R.B.S. (114.354 azioni) e di altri minori (232 azioni), l'Assemblea degli Azionisti il 15 luglio 1981 assunse le deliberazioni atte a fissare il nuovo capitale in L. 5.612.484.000 diviso in 935.414 azioni del valore di L. 6.000 ciascuna.

L'acquisizione delle aree nella zona, dove intanto gli strumenti urbanistici avevano localizzato il nuovo Centro Direzionale, era pervenuta a circa 450.000 mq.

Di questi, a seguito degli accordi intervenuti con il Comune di Napoli, ed in particolare del contratto del 27 dicembre 1978, circa 325.000 mq. devono essere gratuitamente ceduti allo stesso per la

realizzazione di infrastrutture o per fini edificatori, e la restante parte rappresenta suolo edificabile per la MEDEDIL (125.000 mq. circa).

Al Comune è stata già di fatto consegnata, contestualmente alla firma del contratto, un'area della ex estensione Rueping per la costruzione, iniziata il 5 maggio 1980, del nuovo Palazzo di Giustizia.

L'atto formale di cessione al Demanio dello Stato, pur essendo stato da tempo predisposto, non è stato ancora perfezionato.

Altra area, della superficie complessiva di mq. 99.104 (dei quali mq. 46.061 destinati ad edilizia e mq. 53.043 a infrastrutture), ubicata nella zona orientale del comprensorio, e facente parte dei cespiti ex cotoniere Meridionali, è stata formalmente ceduta al Comune, sempre in attuazione degli impegni da contratto 27 dicembre 1978, con atto 31 agosto 1981, n. 39919 di rep.

3. LE VICENDE SOCIETARIE DAL 1976 AL 1981

La storia della Società, sotto il profilo del suo aspetto, risale al 1967-1968, quando tutti i soci di quel tempo giunsero ad un regolamento dei reciproci rapporti, ed in particolare tra i due rispettivi gruppi, quello romano (Istituto Romano di Beni Stabili, Società Immobiliare e Società Italiana per Condotte d'Acqua) e quello napoletano (Banco di Napoli, SME, Società Immobiliare ed Industriale del Mezzogiorno d'Italia, controllata al 100% dalla SME, che l'anno successivo cedeva parte delle proprie azioni alla Società per Risana-mento di Napoli, che entrò così a far parte del gruppo napoletano).

Il 24 aprile 1967 si stipulò un «contratto parasociale» destinato a «disciplinare i reciproci diritti ed obblighi in seno alla MEDEDIL». Il contratto regolava i rapporti tra i due Gruppi (romano e napoletano) che erano in realtà le due «parti contraenti».

I due Gruppi pattuivano parità di condizioni nell'Amministrazione della Società, pur avendo il primo Gruppo il 48,6% delle 50.000 azioni del valore nominale di L. 6.000 ciascuna che all'epoca rappresentavano il capitale sociale di L. 300.000.000, ed il secondo Gruppo il 50,95 (altri il residuo 0,45%).

Il contratto prevedeva l'obbligo di preventiva consultazione sugli argomenti di maggiore importanza e sulle corrispondenti deliberazioni societarie, nonché l'impegno a fornire i mezzi finanziari e le

garanzie fideiussorie occorrenti alla Società (salvo una riserva a favore del Banco di Napoli, che poteva essere sollevato da tale obbligo dagli altri Soci del secondo Gruppo), in proporzione della propria quota sociale.

Per quanto concerneva l'attività edilizia vera e propria era pattuito che ciascun Gruppo potesse chiedere l'aggiudicazione ai propri partecipanti in quanto «Imprese di costruzione», ovvero ad Imprese designate dai partecipanti o da essi dipendenti, di un'aliquota dei lotti da appaltare al «giusto equo prezzo» da stabilirsi di volta in volta dal Consiglio di Amministrazione, che si sarebbe all'uopo dovuto documentare sulle condizioni contingenti dei prezzi delle costruzioni. Le aliquote di lotti da appaltare potevano, secondo gli accordi, essere assegnate nella proporzione del 55% per il primo Gruppo e del 45% per il secondo Gruppo.

I Soci si impegnavano inoltre ad un patto di non concorrenza e a non cedere le proprie quote se non nell'ambito del relativo Gruppo od a favore di Società controllate, almeno per i primi nove anni del contratto. Successivamente e cioè dal 24 aprile 1976 era prevista la possibilità di cessioni a terzi qualora i Soci del Gruppo di appartenenza non avessero inteso esercitare la prelazione ad essi spettante. In ogni caso il terzo acquirente doveva risultare di «gradimento» di tutti gli altri Soci, compreso quindi anche quelli dell'altro Gruppo.

Veniva altresì stabilita una maggioranza dell'80% del capitale per la validità delle deliberazioni in Assemblea ordinaria di seconda convocazione.

Per quanto concerneva la durata del contratto parasociale si stabiliva che esso sarebbe rimasto in vigore «per tutto il tempo che permarrà la partecipazione dei due Gruppi a Norma del primo comma dell'art. 7»: l'art. 7, 1° comma, disponeva che «ciascun Gruppo s'impegna a restare in Società sino all'espletamento dei programmi e delle vendite che concorderanno per i beni della MEDEDIL». Considerato, peraltro, il non prevedibile numero di anni impegnati dalla iniziativa, si dava atto della dichiarata disponibilità dei due Gruppi a prendere in esame ogni eventuale variante da apportare all'accordo che fosse suggerita da eventi non previsti e non prevedibili allo stato. Tra i due Gruppi era sancito il patto di convocarsi comunque non oltre nove anni dalla data dell'accordo per esaminare e decidere all'unanimità la opportunità di apportare o meno varianti all'accordo medesimo. Pur

essendo i nove anni scaduti al 24 aprile 1976, l'incontro non avvenne mai formalmente anche se numerosi furono gli interventi da parte di esponenti dei due Gruppi ed incontri informali per ricercare, ma senza esito, un'intesa su alcune pattuizioni che si riteneva dovessero essere modificate (in particolare quelle relative alle condizioni e modalità di assegnazione di lavori a Soci).

Il 23 dicembre 1968, come s'è già accennato, interveniva nella compagine azionaria la Società pel Risanamento di Napoli che acquistava 7.500 azioni dalla S.I.I.M.I.

In quella occasione, ed in pari data, i due Gruppi sottoscrivevano un atto aggiuntivo al precedente contratto col quale si dava atto a tutti gli effetti della presenza tra i Soci della Società pel Risanamento di Napoli, ed — a seguito dell'intervenuta abrogazione dell'art. 7 dello Statuto Sociale, che stabiliva e regolava il diritto di prelazione in favore di Soci — veniva disciplinata la eventuale cessione di azioni da parte dei Soci, richiedendosi, oltre le modalità e condizioni di cui al precedente contratto, anche la preventiva comunicazione per lettera raccomandata a tutti i Soci allo scopo — in definitiva — di non disperdere quote della Società tra terzi, a meno che ciò non si fosse reso indispensabile e sempre salvo il ragionevole gradimento degli altri Soci.

Il «contratto di Gruppo» rinnovato il 23 dicembre 1968 in occasione dell'ingresso del «Risanamento», riprendeva e rafforzava i patti del contratto parasociale e dell'atto aggiuntivo di cui sopra acquistando tra i quattro Enti napoletani valore di condizione ed accordo preventivo. Si introduceva anche il principio che la quota di lavori aggiudicata ad uno dei componenti del secondo Gruppo doveva essere ripartita tra tutti i componenti del Gruppo stesso in proporzione della rispettiva quota azionaria.

La durata del «contratto di Gruppo» era collegata a quella del «contratto parasociale».

Gli avvenimenti che caratterizzarono, dal punto di vista societario, gli anni dal 1978 al 1980 furono dovuti, in consistente misura, alla incertezza circa la vigenza e la portata dei patti a seguito della loro mancata revisione alla scadenza indicata.

Infatti, la nuova Società sorta dalla fusione tra BASTOGI e Istituto Romano di Beni Stabili (ottobre 1978) attuò, in questi anni, una

politica che comprendeva un graduale disimpegno da alcune attività, tra le quali quella della MEDEDIL.

Tale tendenza divenne evidente solo dopo il 3 luglio 1979, data alla quale, per far fronte alle necessità connesse con il previsto avvio della fase operativa, l'Assemblea Straordinaria dei Soci non solo aveva deliberato l'aumento di capitale da L. 2.100.000.000 a L. 6.300.000.000, ma aveva anche conferito al Consiglio di Amministrazione la facoltà di aumentare — entro un anno — il capitale da L. 6.300.000.000 a L. 10.500.000.000.

Agli inizi del 1980 (il 21 febbraio 1980) i due rappresentanti della BASTOGI-I.R.B.I.S. nel Consiglio di Amministrazione rassegnarono le proprie dimissioni, mentre il rappresentante della stessa in seno al Comitato Tecnico Consultivo disertava le riunioni fino ad astenersi completamente dai lavori.

Conseguentemente l'Assemblea della Società l'8 luglio 1980 deliberava di ridurre il numero dei Consiglieri da 12 a 10. Inoltre, essendo stato richiesto ai Soci l'integrale versamento delle rispettive quote di aumento del capitale, diveniva anche manifesto che il Socio BASTOGI-I.R.B.I.S. non intendeva fruire del proprio diritto (che sarebbe stato anche dovere in forza dei patti del 1976) a sottoscrivere la propria quota di nuove azioni (114.354 azioni per L. 186.124.000), ed a nulla servivano i molteplici interventi degli altri Soci per indurre la BASTOGI-I.R.B.I.S. a recedere dalla decisione.

L'atteggiamento della BASTOGI-I.R.B.I.S. aveva riflessi anche sul problema delle fidejussioni date alle banche per i debiti nel frattempo accumulatisi e per quelle da dare a garanzia di un piano di rientro a quel tempo in corso di negoziazione.

Lo sgretolamento del rapporto tra BASTOGI-I.R.B.I.S. e gli altri Soci era certamente fonte di notevole disagio. Inoltre esso contrastava con le altre circostanze e decisioni (inizio della costruzione del Palazzo di Giustizia, affidamento del progetto del planovolumetrico dei terreni MEDEDIL ad uno dei maggiori architetti viventi, il giapponese Kenzo Tange; conduzione di numerose trattative per la cessione di aree a qualificati Enti pubblici e privati; avvio di un'iniziativa diretta per la costruzione di un edificio a scopo promozionale) che inducevano, pur se in presenza delle gravi condizioni socio-economiche, drammaticamente esasperate dall'evento sismico, a considerare il progetto MEDEDIL nell'ambito del Centro Direzionale di Napoli meritevole

di meditato interesse, anche avuto presente il contributo che esso avrebbe indubbiamente apportato alla soluzione dei problemi occupazionali della città.

In questa situazione, caratterizzata da contrasti interni del Gruppo, da difficoltà di finanziamento e da riflessi di ordine esterno, che, a causa dell'immobilismo determinatosi nell'iniziativa della MEDEDIL, finivano per far perdere credibilità allo sviluppo concreto dell'intera operazione Centro Direzionale, ogni sforzo fu concentrato nel perfezionamento degli atti amministrativi concernenti gli strumenti urbanistici attuativi del piano.

Al 31 dicembre 1981, l'assetto originario relativamente ad un capitale di L. 5.612.484.000, rappresentato da n. 935.414 azioni del valore nominale di L. 6.000 cadauna, era il seguente:

Soci	Azioni	Lire	%
SME - Società Meridionale Finanziaria S.p.A.	241.542	1.449.252.000	25,822
Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A.	171.531	1.029.186.000	18,337
S.G.I. SOGENE CASA S.p.A.	171.552	1.029.312.000	18,340
BASTOGI I.R.B.S. S.p.A.	57.177	343.062.000	6,113
Società pel Risanamento di Napoli S.p.A.	157.500	945.000.000	16,837
C.I.A. Compagnia Immobiliare Atena S.p.A. (partecipata SME 100%)	82.412	500.472.000	8,917
Banco di Napoli	52.500	315.000.000	5,612
Altri Azionisti	200	1.200.000	0,022
TOTALI	935.414	5.612.484.000	100,00

4. L'INGRESSO DELL'ITALSTAT

Il 18 febbraio 1982 l'ITALSTAT procedeva all'acquisto di n. 171.555 azioni MEDEDIL da L. 6.000 cadauna, già intestate alla

S.G.I.-SOGENE Casa S.p.A.; il 17 marzo dello stesso anno all'acquisto di n. 157.500 azioni già intestate alla Società pel Risanamento di Napoli.

Il 9 settembre 1982 l'Assemblea Straordinaria dei Soci deliberava di procedere al frazionamento delle 934.414 azioni da L. 6.000 ciascuna, costituenti il capitale sociale di L. 5.612.484.000, in n. 5.612.484 azioni di L. 1.000 cadauna e di delegare al Consiglio di Amministrazione la facoltà di deliberare nel termine massimo di un anno, ed in una o più volte, l'aumento a pagamento del capitale sociale per un importo massimo di L. 44.899.872.000, e quindi da L. 5.612.484.000 fino ad un massimo di L. 50.512.356.000, mediante l'emissione di nuove azioni del valore di L. 1.000 cadauna, da offrire in opzione alla pari agli Azionisti in proporzione alle azioni già possedute.

Il 4 ottobre 1982 l'ITALSTAT procedeva all'acquisto di n. 83.412 azioni da L. 6.000 già intestate alla Compagnia ATENA S.p.A. e di n. 148.000 azioni già intestate alla SME-Finanziaria e, a distanza di qualche giorno, il 12 dello stesso mese, acquistava n. 52.000 azioni già intestate al Banco di Napoli.

Operato il frazionamento del capitale sociale in azioni da L. 1.000 cadauna, il 18 novembre 1982 il Consiglio di Amministrazione deliberava di effettuare una prima tranche di aumento del capitale sociale, di L. 22.449.936.000, portando così il capitale da L. 5.612.484.000 a L. 28.062.420.000. Tale operazione veniva conclusa in data 23 agosto 1983.

La seconda tranche di L. 22.449.936.000 veniva deliberata il 9 settembre 1983, portando così il capitale sociale da L. 28.062.420.000 a L. 50.512.356.000.

Nel frattempo, il 7 febbraio 1983, la partecipazione azionaria della Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A. veniva trasferita alla «Sorelica Cinque» S.r.l., per effetto del conferimento del ramo d'azienda eseguito in data 28 dicembre 1982; il 20 ottobre 1983 la stessa partecipazione veniva dalla «Sorelica Cinque» trasferita all'ITALSCAI S.p.A., per effetto dell'atto di incorporazione in data 30 settembre 1983.

Con tali successive operazioni, l'ITALSTAT, finanziaria del Gruppo I.R.I. per il settore di ingegneria civile e di assetto del territorio, assumeva il controllo della MEDEDIL, con una quota azionaria del 99,31% di cui l'88,01% direttamente ed il restante 11,30% attraverso

l'ITALSCAI, Società controllata al 100% dalla stessa ITALSTAT, dando un nuovo vigoroso impulso alla Società.

Infatti, il 12 giugno 1983 veniva sottoscritto l'accordo conclusivo — le cui trattative si erano svolte nell'arco di un triennio — della operazione di consolidamento del debito a breve, ammontante a L. 138 miliardi, contratto dalla MEDEDIL nel corso del primo decennio della sua attività, con il pool delle banche creditrici.

Oltre alla accennata acquisizione dei mezzi finanziari necessari per l'avviamento della sua operatività mediante l'aumento del capitale, la MEDEDIL apriva una lunga trattativa con la Banca Europea degli Investimenti (B.E.I.), che si concludeva con l'ottenimento di un mutuo di L. 110 miliardi a tasso agevolato per le opere di urbanizzazione di sua competenza; il 9 novembre 1984 veniva firmato il contratto di prestito di L. 55 miliardi, corrispondente alla prima tranche del prestito complessivo sopra indicato.

Contemporaneamente all'assetto finanziario, la Società provvedeva alla reimpostazione del programma planovolumetrico complessivo del Centro Direzionale, affidato, come s'è accennato, al Prof. Kenzo Tange, nonché al perfezionamento, da parte del Comune di Napoli, di tutte le approvazioni concernenti il nuovo progetto, all'inizio delle opere di urbanizzazione del comprensorio e dell'attività di commercializzazione delle aree di sua proprietà.

ALLEGATO 2

2. PRINCIPI E CRITERI DIRETTIVI PER L'ESAME E L'APPROVAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

(testo coordinato della deliberazione n. 2 del 4 febbraio 1975 con gli emendamenti aggiuntivi, modificativi e soppressivi approvati dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 22 del 15 aprile 1980 e dalla Regione Campania con delib. di Giunta n. 326 del 7 gennaio 1981 e con Decreto Presidenziale n. 6351 del 27 marzo 1981).

Art. 1

Ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. II, commi quarto e ottavo, delle Norme e Prescrizioni tecniche di cui al D.P.R. 7 dicembre 1971, n. 1312, è approvato il planovolumetrico quadro esteso all'intero comprensorio oggetto del suddetto Decreto, giusta gli elaborati allegati alla delibera di approvazione di detto planovolumetrico e che di essa fanno parte integrante.

Per l'approvazione dei singoli piani di lottizzazione presentati dai proprietari, il Comune si atterrà ai Criteri e Principi fissati in linea di massima dal planovolumetrico quadro e dal presente articolato.

Le zone incluse nel perimetro del comprensorio di cui al citato Decreto, e soggetti a vincolo generico di conservazione e di ristrutturazione, saranno disciplinate mediante piani particolareggiati di esecuzione contenenti l'indicazione dei relativi comparti edificatori secondo Principi e Criteri direttivi che saranno adottati in quella sede.

Nella redazione di detti piani si dovrà tener conto delle opere pubbliche e delle infrastrutture della rimanente zona destinata specificamente a nuova edilizia per funzioni terziarie e di tipo residenziale e misto.

Art. 2

Ogni realizzazione nell'ambito dei singoli piani di lottizzazione, numerati progressivamente da 1 a 18, avrà luogo secondo le disposizioni e le indicazioni contenute nel planovolumetrico quadro per quanto concerne:

- a) l'esatta individuazione e delimitazione delle aree fondiarie destinate a nuova edilizia per funzioni terziarie e di tipo residenziale e misto;
- b) le indicazioni indispensabili affinché siano salvaguardati i migliori rapporti di correlazione tra i vari volumi nei quali si articolerà ogni piano di lottizzazione;
- c) la rappresentazione delle altezze, laddove indicate, e degli allineamenti da osservare;
- d) la indicazione della cubatura massima da realizzare in ciascun piano sia globalmente, sia nell'ambito di parti nelle quali si ritenesse di dividerlo, per fini ordinatori, o per ciascuna categoria tipologica di utilizzazione.

Art. 3

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, ogni progetto di piano di lottizzazione (la cui formazione compete al lottizzatore e che deve essere esteso a tutte le aree edificabili incluse nel piano stesso), deve indicare tutti i volumi nei quali si articola, nonché le tipologie e le destinazioni d'uso per le singole parti, nel rispetto delle percentuali fissate dagli artt. III e IV delle Norme e Prescrizioni tecniche, ed i limiti di edificazione di ciascun lotto, tenuto conto degli eventuali sporti, calcolati secondo il disposto del successivo art. 5.

A tal fine, il planovolumetrico quadro, pur non avendo valore di strumento di pianificazione territoriale ai sensi e per gli effetti della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1175 e sue modificazioni ed aggiunte, adempie ad una funzione di indirizzo, di coordinamento e di verifica dell'applicabilità, in sede di approvazione dei singoli piani di lottizzazione, delle Norme e Prescrizioni tecniche suindicate.

Per le isole edificatorie, o per quelle parti di esse, che sono o diventeranno di proprietà comunale, tenuto conto del preminente interesse pubblico connesso alla destinazione d'uso che l'Ammini-

strazione Comunale si è riservata di assegnare ad esse, nonché della esigenza di delimitare e controllare gli spazi urbani di contorno, il planovolumetrico quadro definisce — lungo il perimetro delle isole stesse — gli elementi quantitativi e formali relativi all'edificazione, la cui altezza non può, in alcun caso ed in alcun punto di tale perimetro, essere superiore ai m. 16. Nell'ambito di tali isole e aree, la cui utilizzazione sarà prevalentemente riservata a edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico quali le sedi di attività scientifiche, culturali e simili, i piani di lottizzazione dovranno definire forma, dimensione, distribuzione e quantità della relativa volumetria, la cui aliquota a destinazione residenziale sarà complementare alle esigenze delle zone di cui al 3° comma del precedente art. I, vincolate a conservazione, ristrutturazione e risanamento (zone rosa).

Nell'ambito dell'isola edificatoria contrassegnata con il n. 6, una parte dei volumi edilizi, pari all'incirca a 42.000 mc., a piastra e/o a torre, a destinazione terziaria e/o residenziale ad essa assegnati dal planovolumetrico quadro, può essere trasferita in altre isole edificatorie di proprietà della identica ditta titolare dei suoli dell'isola n. 6, ferma peraltro rimanendo la volumetria massima determinata dalla somma dei volumi tra le isole stesse, secondo le percentuali fissate per le tipologie e le destinazioni d'uso dagli artt. III e IV delle Norme e Prescrizioni tecniche.

Poiché peraltro nell'ambito della medesima isola n. 6 è previsto lo arretramento di circa m. 20 dell'allineamento del fronte delle costruzioni dall'attuale limite meridionale del piazzale antistante il Palazzo di Giustizia, con l'apposizione di un vincolo permanente di inedificabilità sulla striscia così risultante e la conseguente sua acquisizione mediante cessione senza corrispettivo da parte del Comune, la volumetria edilizia afferente a detta striscia, pari all'incirca a 67.000 mc., può essere trasferita in altre isole edificatorie che sono o diventeranno di proprietà comunale, ferma peraltro rimanendo la volumetria massima determinata dalla somma dei volumi tra le isole stesse e della striscia in parola, secondo le percentuali fissate per le tipologie e le destinazioni d'uso dagli artt. III e IV delle Norme e Prescrizioni tecniche.

Nell'ipotesi di formazione da parte di un unico proprietario di tutte le aree edificabili incluse in due o più isole edificatorie o, diversamente, previo accordo tra proprietari diversi — di piani di

lottizzazione relativi a dette isole, è consentito che, in tal sede o in sede di richiesta di concessione, il 10% dei volumi edilizi assegnati dal planovolumetrico quadro ad un'isola edificatoria sia trasferito per intero o frazionatamente in altre isole, ferma però restando, nel complesso delle isole considerate, la volumetria massima determinata dalla somma dei volumi edilizi tra le isole stesse.

Sempre in tale ipotesi, le tipologie e le destinazioni d'uso, secondo le percentuali fissate dai citati artt. III e IV delle Norme e Prescrizioni tecniche, saranno calcolate non con riferimento a ciascuna area edificabile, bensì al loro insieme. Indipendentemente da quanto risultante per effetto dell'applicazione del disposto del quarto e quinto comma del presente articolo, nessun piano, a travaso avvenuto, potrà aver subito diminuzione o incremento di volumi edilizi in misura eccedente il suindicato limite del 10%.

Ogni lotto indicato nel piano di lottizzazione potrà — in sede di richiesta di concessione edilizia — variare per conformazione ed ampiezza, fermi peraltro i computi volumetrici riferiti all'intero piano di lottizzazione, nonché le percentuali relative alle tipologie ed alle destinazioni d'uso consentite.

Nell'ambito delle aree edificabili contrassegnate dai nn. 14-15a-15b-15c-16-17 e 18, ciascuna delle quali, per le sue dimensioni e caratteristiche, non potrà dar luogo che ad un unico lotto o un unico isolato e non a un vero e proprio piano di lottizzazione, l'assegnazione dei volumi e la distribuzione tra di essi delle prescritte percentuali a piastra e a torre è effettuata dal planovolumetrico quadro, agli effetti della migliore soluzione urbanistica articolata nelle masse e nelle altezze, nel presupposto della formazione, laddove possibile, di consorzi volontari tra proprietari di due o più delle aree stesse, ovvero di comparti edificatori, ai sensi e per gli effetti dell'art. 23 della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150.

Nell'ambito delle aree edificabili contrassegnate dai nn. 5 e 13, ferma rimanendo l'assegnazione dei volumi effettuata dal planovolumetrico quadro, possono non essere osservate le percentuali prescritte per i volumi a piastra e per quelli a torre, al fine di consentire che la composizione architettonica degli edifici da autorizzare su di esse sia tale da armonizzarsi con quella delle aree contigue.

Art. 4

L'osservanza delle percentuali fissate in via di massima dallo ultimo comma dell'art. IV delle Norme e Prescrizioni tecniche, entro un campo di variabilità orizzontale e verticale stabilito dal planovolumetrico quadro, è in ogni caso subordinata alla realizzazione di edifici che soddisfino l'esigenza primaria dei risparmi energetici e che, pertanto, fruiscono, in ogni piano al di sopra del piano terra, di illuminazione e di aereazione naturale dirette.

Sono considerati «volumi a piastra» gli edifici o quelle parti di essi a prevalente sviluppo compatto orizzontale, ivi compresi anche gli eventuali volumi emergenti, sempre a prevalente sviluppo orizzontale, strettamente connessi alla sottostante parte principale.

Sono considerati «volumi a torre» quelli relativi alla parte di edifici eccedente la quota massima dei «volumi a piastra», come indicata nei grafici del planovolumetrico quadro.

Sulle aree edificabili contrassegnate dai nn. 14-16-17-18 è vietato realizzare volumi a torre.

Pertanto l'altezza degli edifici da erigere sulle aree medesime non può essere eccedente quella massima stabilita per i volumi a piastra.

Sulle aree contrassegnate dai nn. 15a e 15c devono essere costruiti esclusivamente porticati privi di qualsiasi edificazione superiore, tenuto conto che i volumi assegnati a tali aree dal planovolumetrico quadro sono realizzabili integralmente sull'area contrassegnata dal n. 15b, con l'osservanza delle condizioni di cui all'ultimo comma del precedente art. 3.

Art. 5

Nel rapporto $H/L = 1$ che definisce, ai sensi dell'art. V delle Norme e Prescrizioni tecniche, la distanza dei fabbricati che si fronteggiano, il termine H indica la distanza verticale esistente tra la quota di spiccatto più bassa e la quota di colmo più alta, e il termine L indica la distanza minima intercorrente tra i massimi sporti (compresi balconi e cornicioni) dei due fabbricati che si fronteggiano, misurata ortogonalmente alla facciata di ciascun edificio, o, qualora una di queste o ambedue siano curvilinee, ortogonalmente alla tangente ad esse sul punto di minor distanza.

Sono esclusi dall'applicazione del precedente comma i porticati o le gallerie, isolati o meno, che siano privi di qualsiasi edificazione superiore, a condizioni che siano destinati all'uso pubblico e che la relativa copertura non sia praticabile, nonché gli spigoli degli edifici.

Due fabbricati si fronteggiano quando vi è proiezione ortogonale dell'uno sull'altro.

Lungo tutto il tratto in cui le facciate si fronteggiano, e soltanto limitatamente a tale tratto, deve verificarsi il rapporto $H/L = 1$. Tuttavia, qualora facciate contigue prospettino su spazi o strade di ampiezza diversa, quella prospettante sullo spazio o strada più ristretti può conservare l'altezza spettante all'altra facciata ma limitatamente a un tratto di lunghezza, misurata dal cantone dell'edificio, non superiore all'ampiezza della strada o spazio più ristretti, con un minimo sempre raggiungibile di m. 6.

Art. 6

Ciascun piano di lottizzazione dovrà prevedere nel suo interno una serie di percorsi e di spazi di sosta pedonali da assoggettarsi a servitù permanente di uso pubblico, in modo da assicurare l'accesso ai singoli lotti in cui si suddivide il piano stesso.

Nella parte basamentale degli edifici fronteggianti strade o spazi pubblici devono essere realizzati passaggi coperti (a porticati o a sbalzo) la cui altezza netta interna non può in ogni caso essere inferiore all'intradosso a m. 4,50 sull'intero sviluppo di ciascun fronte dell'isola edificatoria; tali passaggi coperti possono anche essere realizzati lungo i percorsi pedonali e a contorno degli spazi privati interni a ciascun piano di lottizzazione.

I passaggi pedonali coperti, insistenti su aree private ma assoggettati a servitù di uso pubblico, non costituiscono cubatura realizzabile agli effetti dei volumi ammessi per i singoli piani di lottizzazione.

È a carico dei lottizzatori delle relative aree edificabili l'onere dell'eventuale collegamento verticale tra i parcheggi privati e i percorsi pedonali.

Nella edificazione nell'ambito dei singoli lotti, gli autoparcheggi privati sono consentiti soltanto al coperto, con esclusione quindi di quelli all'aperto, con conseguente destinazione delle aree lasciate libere da costruzioni, a verde o a circolazione pedonale, o di sola manovra e accesso veicolare ai predetti autoparcheggi.

Nella realizzazione dei singoli edifici dovrà essere assicurato uno standard ottimale minimo per quanto riguarda l'isolamento termico ed acustico.

Dovranno inoltre essere osservate tutte le norme vigenti in materia di prevenzione e repressione incendi nonché le disposizioni che di volta in volta saranno impartite dalle Autorità competenti in merito.

Art. 7

Salvo quanto stabilito dai commi 2°, 3°, 4°, 5° e 6° del precedente art. 3, il calcolo delle volumetrie consentite per ogni isola edificatoria assoggettata a piano di lottizzazione, è riferito a ciascuna isola, quale risulta dalle coordinate degli spigoli riportate nel planovolumetrico quadro, indipendentemente da eventuali arretramenti che siano imposti dal medesimo planovolumetrico quadro. Il volume edilizio consentito su ciascuna di dette isole, è il prodotto della sua superficie misurata in metri quadrati per l'indice fondiario in mc./mq. 16,359. Il planovolumetrico quadro indica gli arretramenti obbligatori sia per le costruzioni in generale sia per le sole torri, nonché le zone pedonali perimetrali, che costituiscono, insieme al rapporto $H/L = 1$ e alle norme edilizie, gli unici vincoli imposti all'edificazione.

I volumi edificabili relativi alle aree che devono essere lasciate libere per effetto dell'imposto arretramento devono essere assegnati, in sede di ripartizione delle cubature ammesse per l'intero piano di lottizzazione, esclusivamente ai lotti direttamente interessati dall'arretramento stesso.

È consentito che gli edifici di qualunque altezza costituiscano supporto per insegne pubblicitarie diurne e notturne, fisse o mobili senza limiti di dimensioni.

Art. 8

In applicazione dell'art. VIII delle Norme e Prescrizioni tecniche, è vietato l'impianto di servizi igienici su tutte le facciate.

La ventilazione di gabinetti, bagni e di altri locali adibiti a servizi, con esclusione delle cucine, deve avvenire mediante apposite canne o sistemi di circolazione di aria forzata, ovvero mediante cavedi di misura non inferiore a m. 3×3 .

Art. 9

È fatto divieto di collocare sulle facciate dei fabbricati tubazioni o cavi di qualsiasi genere e per qualsiasi uso, i quali devono essere allocati in appositi cavetti accessibili per l'ispezione e la manutenzione, ovvero in asole o sedi proprie compatibili con il decoro delle costruzioni

Art. 10

Soppresso.

Art. 11

Le aree private libere, tali risultanti per effetto degli arretramenti imposti dal planovolumetrico quadro, devono essere sistemate e mantenute a cura e spese dei proprietari degli edifici che su di esse prospettano.

Il progetto di sistemazione delle aree medesime deve essere concordato con il Comune e costituisce condizione per l'autorizzazione a costruire.

È in ogni caso vietato che, su tali aree, trovino collocazione impianti di qualsiasi genere fissi o ambulanti (chioschi, ecc.). Può essere autorizzata, laddove possibile, la collocazione di stazioni di servizio automobilistiche e di distributori di carburante, di attrezzature per il gioco e il tempo libero, a condizione che le aree così adibite non siano in alcun modo recintate.

Art. 12

Ogni progetto di piano di lottizzazione deve essere costituito dai seguenti elaborati recanti la firma del proprietario, del richiedente, del progettista ed il visto del coordinatore generale nominato dal Comune:

- 1) estratto di mappa e dati catastali della o delle proprietà;
- 2) rilievo topografico o aerofotogrammetrico e piano quotato dell'area interessata;
- 3) planimetria nella scala 1:4000 con l'indicazione delle isole destinate a nuova edilizia e delle aree destinate ad infrastrutture del Centro Direzionale di Napoli;

4) planimetria della scala 1:2000 dell'intero Centro Direzionale nella quale sia indicata l'isola edificatoria cui si riferisce il progetto di piano di lottizzazione, individuata con coordinate cartesiane dedotte dal planovolumetrico quadro, ed il relativo volume edificabile quale risulta dal citato planovolumetrico quadro; dovranno anche essere indicate le altre eventuali isole edificatorie appartenenti allo stesso proprietario ed i rispettivi volumi edificabili, come risultano dal planovolumetrico quadro, nonché quelle limitrofe;

5) planimetria della lottizzazione recante gli eventuali vincoli e/o servitù sulle proprietà interessate;

6) planimetria in scala 1:500 della lottizzazione con l'indicazione della rete viaria pubblica, delle distanze del perimetro dell'isola stessa dai fabbricati e dal limite delle aree edificabili circostanti;

7) planimetria in scala 1:500 recante l'indicazione della quota media ottenuta per compensazione delle quote di sistemazione superficiale sul perimetro dell'isola edificatoria, dalla quale sono misurati i volumi fuori terra;

8) planimetrie in scala 1:500 del piano terreno e delle coperture degli edifici a piastra e degli edifici a torre. Dette planimetrie devono recare l'indicazione:

a) delle aree soggette a servitù di uso pubblico;

b) delle eventuali rampe di accesso ai parcheggi privati e del loro innesto alle strade pubbliche;

c) dell'ingombro delle aree destinate all'edificazione;

d) degli allineamenti delle costruzioni riferiti ai confini dell'isola edificatoria;

e) oltre all'indicazione della volumetria edilizia fuori terra consentita, conformemente a quanto indicato nel planovolumetrico quadro, di tutti i volumi edilizi che compongono la lottizzazione calcolati secondo quanto prescritto dal presente articolato. Qualora il lottizzatore intendesse avvalersi della facoltà prevista dall'art. 3, commi 4°, 5° e 6° del presente articolato, dovrà indicare l'entità e la collocazione dei volumi trasferiti nelle isole edificatorie interessate da detti spostamenti nella tavola in scala 1:2000 di cui al precedente punto 4;

9) sezioni in scala 1:500 in numero sufficiente a chiarire in ogni parte le caratteristiche altimetriche del progetto ed il rispetto del rapporto H/L;

10) profilo di tutti i fronti lungo strade o spazi pubblici;

- 11) relazione illustrativa delle caratteristiche della lottizzazione;
- 12) qualunque altro elaborato integrativo che il richiedente riterrà opportuno;
- 13) relazione del coordinatore generale.

Art. 13

Ogni progetto diretto ad ottenere la relativa concessione edilizia deve essere costituito dai seguenti elaborati recanti la firma del proprietario, del richiedente, del progettista, del direttore dei lavori e del coordinatore generale nominato dal Comune:

- 1) planimetria in scala 1:2000 dell'intero Centro Direzionale nella quale sia indicata l'isola edificatoria entro cui ricade il lotto destinato all'edificio (o agli edifici) per il quale viene richiesta la concessione;
 - 2) planimetria in scala 1:500 della lottizzazione approvata dal Comune entro la quale ricade il lotto destinato al costruendo edificio;
 - 3) planimetria in scala 1:500 recante le seguenti indicazioni:
 - a) la quota altimetrica di riferimento della lottizzazione dalla quale sono computati i volumi edilizi;
 - b) il volume edilizio totale consentito e i volumi parziali che concorrono a realizzarlo (volumi a piastra, volumi a torre, volumi destinati ad attività terziarie, volumi destinati a residenze);
 - c) il volume dell'edificio (o degli edifici) per il quale si richiede la concessione edilizia. Agli effetti della migliore soluzione urbanistica articolata nelle masse e nelle altezze è consentito che nell'ambito delle lottizzazioni il volume edilizio assegnato dal relativo progetto venga trasferito da lotto a lotto; in tal caso il richiedente la concessione, d'accordo con il titolare della lottizzazione, che intenda avvalersi della facoltà di realizzare un volume maggiore o minore di quello previsto nella lottizzazione medesima, dovrà indicare a firma congiunta e sotto la responsabilità del titolare della lottizzazione, su quali lotti e in che modo si intendano attuare i previsti congruagli per raggiungere la volumetria totale assegnata all'isola edificatoria.
- Il calcolo relativo a tutti i dati volumetrici deve essere riportato per esteso in modo che sia immediatamente verificabile;
- 4) il progetto delle costruzioni dovrà essere costituito da:
 - a) piante in scala 1:100 di tutti i piani, entro e fuori terra, e delle coperture, recanti le misure essenziali;

b) sezioni quotate in scala 1:100 in numero sufficiente da individuare completamente le caratteristiche dell'edificio progettato;

c) tutti i prospetti quotati, in scala 1:100, ed almeno quattro prospettive da punti di vista reali;

d) particolari tecnici e costruttivi atti ad individuare le tecnologie adottate;

e) piante e sezioni fondamentali in scala 1:100 delle fondazioni;

f) schemi e dettagli delle strutture, delle opere di finitura, dei materiali e degli impianti, accompagnati da relazione illustrativa delle caratteristiche di essi, in particolare per quanto attiene:

— alla fondazione con eventuali indagini idrogeologiche e geognostiche;

— alle tamponature esterne ed alle caratteristiche di coibentazione ed insonorizzazione;

— ai solai ed alla loro insonorizzazione e coibentazione;

— ai divisori interni ed alle caratteristiche di coibentazione ed insonorizzazione;

— agli infissi esterni;

— ai materiali esterni con precisa indicazione delle loro caratteristiche tecnologiche e cromatiche;

— alle caratteristiche dell'edificio nel rispetto delle norme legislative vigenti (risparmi energetici, volumi abitabili, ricambi d'aria, sicurezza, ecc.).

g) ogni altro elaborato diretto ad illustrare e definire tutte le altre caratteristiche dell'edificio;

h) progetto dettagliato delle zone destinate a servitù di pubblico passaggio, ivi comprese le eventuali gallerie e le strutture ad esse connesse e vincolate, come risultanti dal piano di lottizzazione;

5) sezioni generali in scala 1:500 dalle quali risulti chiaramente che sono state rispettate tutte le norme edilizie ed in particolare il rapporto H/L secondo quanto prescritto;

6) relazione del coordinatore generale.

The first of these is the fact that the United States is a young nation, and that its history is still in the making. The second is the fact that the United States is a large nation, and that its history is still in the making.

The third is the fact that the United States is a free nation, and that its history is still in the making.

The fourth is the fact that the United States is a democratic nation, and that its history is still in the making.

The fifth is the fact that the United States is a nation of immigrants, and that its history is still in the making.

The sixth is the fact that the United States is a nation of pioneers, and that its history is still in the making.

The seventh is the fact that the United States is a nation of heroes, and that its history is still in the making.

The eighth is the fact that the United States is a nation of ideals, and that its history is still in the making.

The ninth is the fact that the United States is a nation of progress, and that its history is still in the making.

The tenth is the fact that the United States is a nation of hope, and that its history is still in the making.

The eleventh is the fact that the United States is a nation of faith, and that its history is still in the making.

The twelfth is the fact that the United States is a nation of love, and that its history is still in the making.

The thirteenth is the fact that the United States is a nation of peace, and that its history is still in the making.

ALLEGATO 3

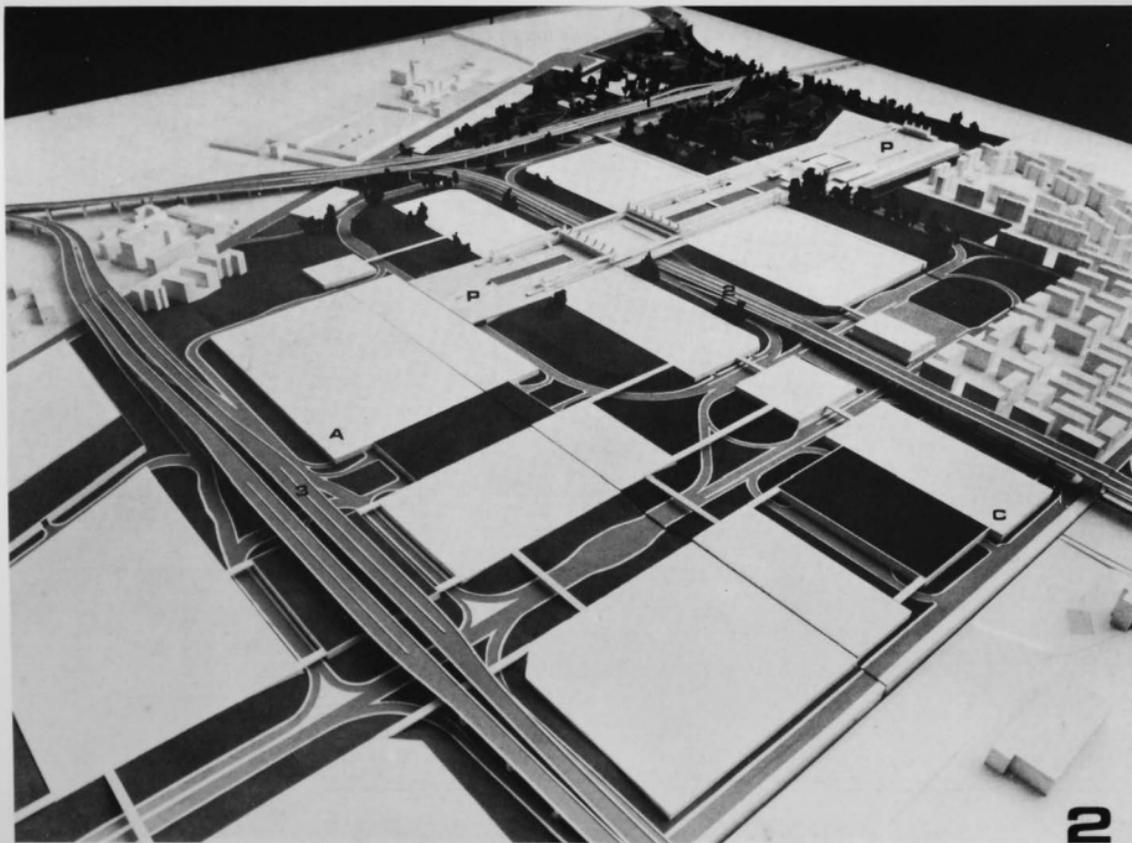
3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1) - Veduta aerea dell'area di Sedime del sub compresorio occidentale del centro direzionale prima dell'inizio dei lavori.



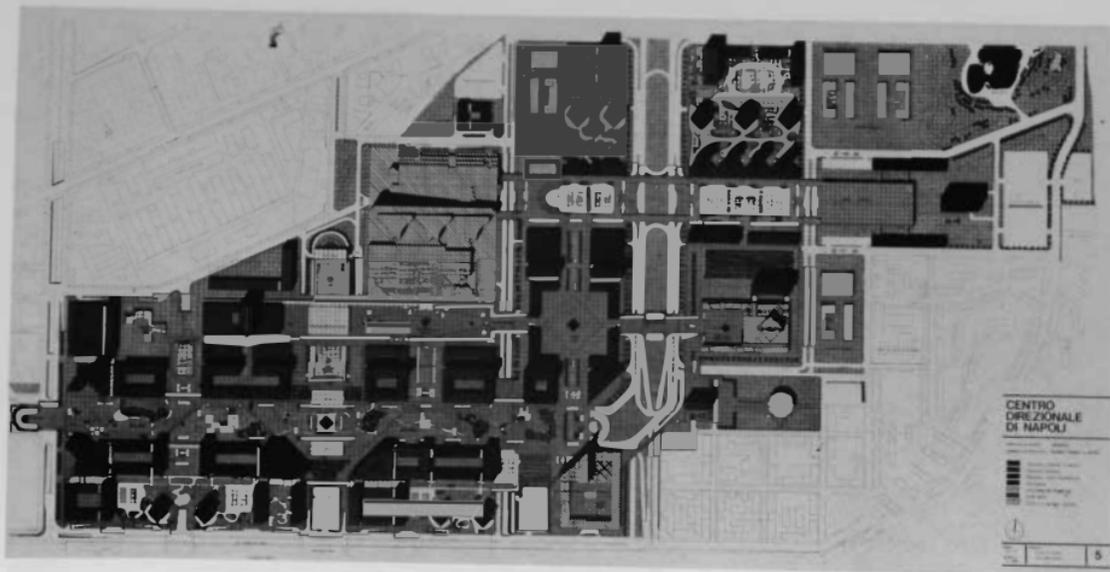
2) - Il primo progetto planivolumetrico di massima redatto dagli architetti Piferi e De Luca nel 1975.



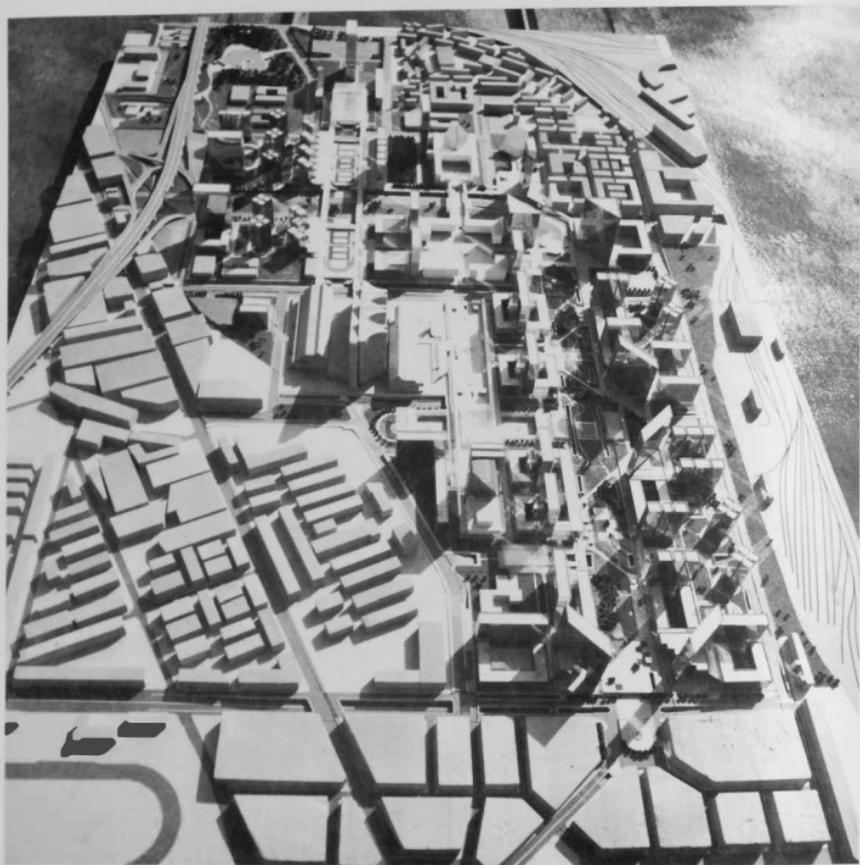
3) - Particolare dell'impianto stradale del progetto del 1975. Da notare la netta divisione già allora prevista fra percorsi veicolari e piastra pedonale.



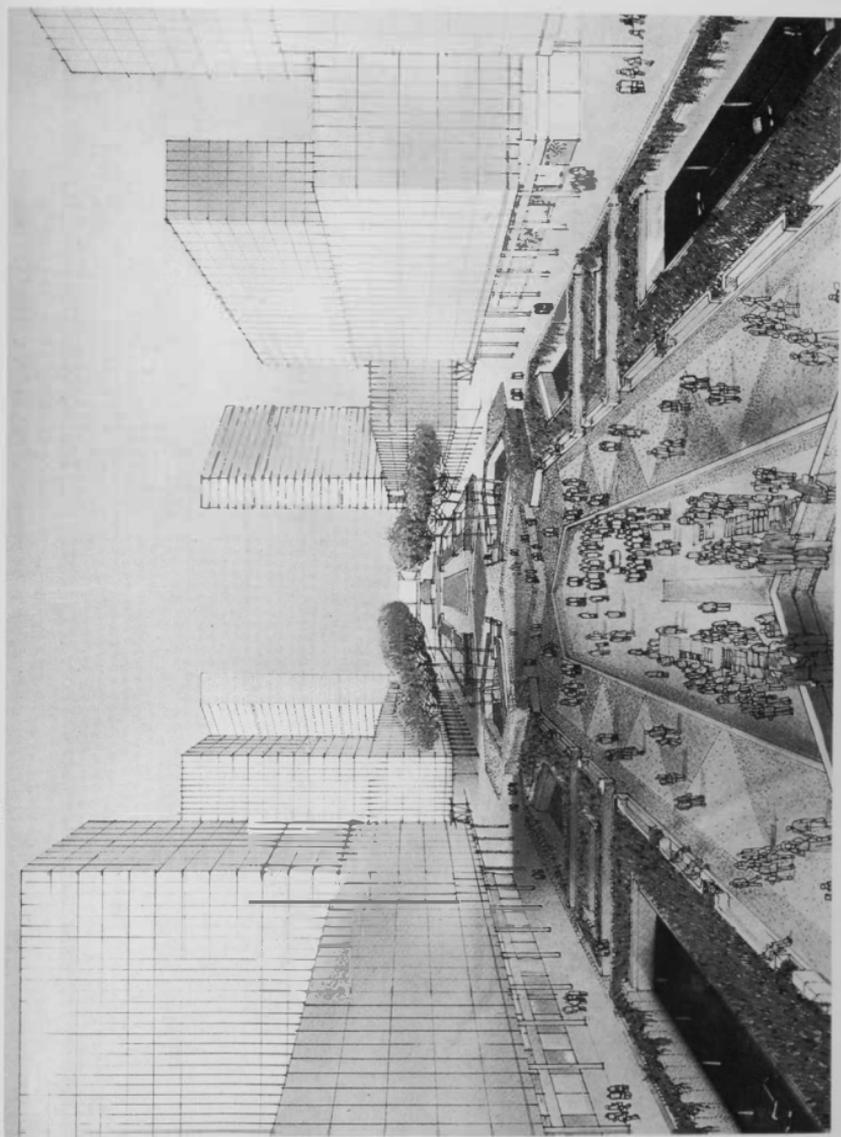
5) - Particolare del plastico del progetto del 1979. Si noti la sagoma a gradoni del nuovo palazzo di Giustizia in alto sulla destra della fotografia.



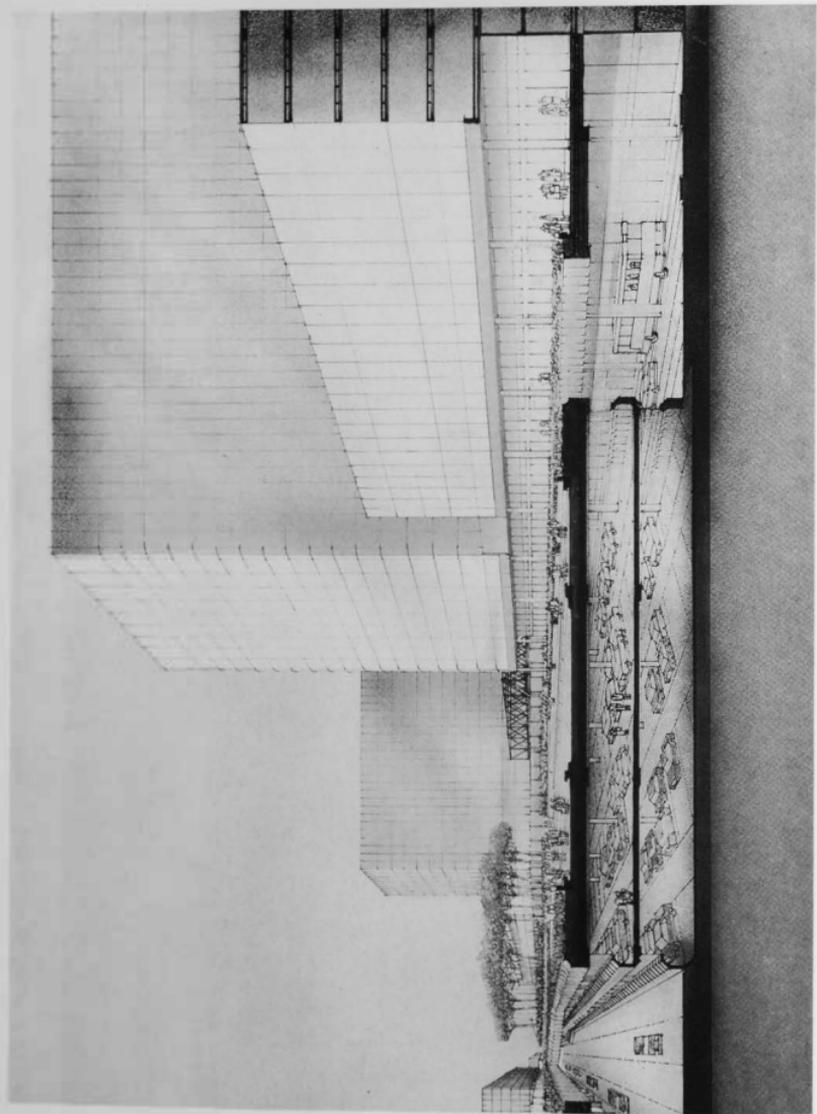
6) - Il progetto del Prof. Kenzo Tange - Planivolumetrico - 1982.



8) - Il plastico del progetto Tange.



9) - La piastra pedonale (Progetto Tange) con la circolazione veicolare sottostante.



10) - - Sezione prospettica dell'articolazione della mobilità orizzontale su più livelli a funzioni separate.

ISBN 88-13-17576-0

PREZZO L. 18.000