



CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI
DIREZIONE GESTIONE AMMINISTRATIVA GOVERNANCE ISTITUZIONALE

**AVVISO PUBBLICO
PER LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE
DI N. 4 IMMOBILI COMPRESI NEL
COMPLESSO MONUMENTALE DELLA REGGIA DI PORTICI.**

Allegato A Scheda degli immobili

- Descrizione degli immobili e vincoli di destinazione
- Ortofoto Agea anno 2014;
- Stralcio catasto terreni NCT, in sovrapposizione a Carta Tecnica Regionale numerica;
- Planimetrie catastali
- Documentazione fotografica lotto 4

Gli immobili oggetto dell'avviso, liberi ed inutilizzati, sono i seguenti:

LOTTO	Indirizzo	Foglio	Parti-cellula	Sub	Categoria attuale	Superficie
1	Via Università civ. 151	6	54	6	C3	Mq 89
2	Via Università civ. 155	6	54	7	C2	Mq 98
3	Via Università civ. 163	6	54	10	C2	Mq 95
4	Via della Salute/ Via della Tramvie	6	2-3-4-9-10- 13-664	--	--	Mq. 150 coperti + Mq. 12.000 sup. scoperta

I suddetti immobili sono stati dichiarati di interesse artistico-storico ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 dalla Commissione Regionale per il Patrimonio culturale della Campania (D.M. n. 550 del 18/06/2019 e D.M. 487 del 2/08/2024) e, pertanto, sono soggetti alla disciplina del D.Lgs. 42/2004.

I beni immobili oggetto delle concessioni di valorizzazione, ricadenti nel complesso monumentale della Reggia di Portici, sono così distribuiti: n. 3 immobili sono situati al piano terra del corpo di fabbrica denominato *ex scuderie*, su via Università; n. 1 immobile è ubicato a nord del Bosco superiore, all'angolo di via della Salute/via delle Tramvie.

Gli immobili di cui ai lotti 1,2,3 si inseriscono nel quadro di completamento del progetto di valorizzazione, denominato “*Le botteghe del Re*”, già avviato dalla Città Metropolitana con la concessione in valorizzazione dei locali posti al piano terra dell’edificio denominato *ex scuderie*.

L’immobile di cui al lotto 4, comprendente un piccolo fabbricato con antiche vasche borboniche e un terreno agricolo di oltre 12.000 mq coltivato a uliveto e frutteto, rappresenta un complesso di grande valore storico e paesaggistico ai piedi del Vesuvio. La proprietà, per posizione e caratteristiche, si presta alla realizzazione di attività di agriturismo, produzione locale e ristorazione a km 0, volte alla valorizzazione dell’agricoltura e della cultura del territorio. Saranno valutate favorevolmente quelle attività che proporranno modelli gestionali volti alla riqualificazione ed alla coltivazione del suolo agricolo e pertanto le proposte di valorizzazione dovranno associare la promozione di coltivazioni alla ristorazione e promozione del sito.

Con Decreto n. 5 del 30/04/2020 il Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo ha autorizzato la concessione in uso dei beni, relativamente all’immobile denominato *ex scuderie*, immobili di cui ai lotti 1,2 e 3, riportando nell’autorizzazione alla concessione la seguente prescrizione:

- *al fine di assicurare la conservazione, l'integrità del bene nonché garantire il ripristino delle originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio.*

Con Decreto n. 592 del 10/03/2025 il Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo ha autorizzato la concessione in uso dell’immobile sito nel Bosco superiore, immobile di cui al lotto 4. Per tale immobile l’autorizzazione alla concessione impone di riportare nel contratto di concessione le seguenti prescrizioni:

- *Considerato lo stato di conservazione dell’immobile ad oggi mediocre, si prescrive che l’utilizzo necessiti di interventi di restauro, ristrutturazione con conseguente adeguamento degli impianti,;*
- *Per l’area verde ancora coltivata sono necessari interventi di manutenzione ordinaria con programmazione specifica;*
- *Si considerano favorevoli le iniziative o modelli gestionali volti a riqualificare e valorizzare il territorio;*
- *Dal punto di vista della tutela archeologica, tutti i lavori in progetto che incidano sul sottosuolo dovranno essere sottoposti alla valutazione della Soprintendenza competente;*
- *Ai sensi dell’art. 56 comma 4, dovranno essere assicurate le condizioni di fruizione pubblica del bene.*

Si considerano, pertanto, compatibili all’uso prescritto:

- per i lotti 1, 2 e 3 tutte quelle attività che sono idonee ad offrire servizi per il turismo, specie quelle articolate su diverse fasce orarie, tali da favorire il flusso e la frequenza continuativa dei luoghi, come ad esempio bar e caffè letterari, attività di ristorazione; attività di degustazione e vendita di prodotti eno-gastronomici, botteghe e /o attività per la vendita di prodotti tipici locali (es. corallo, ecc...), botteghe e/o laboratori di artigianato di tipo creativo e artistico, attività di editoria e/o commercio librario, attività di servizio al turismo (agenzie di viaggio, ecc...); laboratori e studi fotografici, attività di grafica e di designer.
- per il lotto 4 attività di agriturismo e/o produzione e lavorazione dei prodotti legati alla coltivazione locale, essendo l’area caratterizzata da agrumeti e uliveti.

Gli immobili di cui ai lotti 1-2-3 presentano caratteristiche storiche e architettoniche di pregio, con elementi edilizi da tutelare e valorizzare (quali soffitti voltati e pavimentazioni in basoli), secondo le prescrizioni della Soprintendenza. Tuttavia, la loro originaria destinazione d’uso come stalle ne comporta condizioni attuali non idonee a un immediato utilizzo per attività commerciali.

Il fabbricato del lotto 4 comprende e conserva, al piano interrato, le antiche vasche borboniche, che costituivano parte dell’impianto di approvvigionamento delle acque per tutto il complesso monumentale del Palazzo Reale di Portici.

Lo stato di conservazione dei suddetti immobili è generalmente pessimo; pertanto, l'utilizzo degli stessi presuppone opportuni interventi di recupero e di adeguamento edilizio ed impiantistico.

Le autorizzazioni per i lavori e/o per i cambi di destinazione d'uso e, quindi, di adeguamento di categoria catastale, dovranno essere richieste dai concessionari, con l'assunzione di ogni onere del caso, a garantirne il buon fine e la regolarità tecnico-amministrativa. Inoltre, anche gli oneri derivanti dal recupero, restauro e ristrutturazione dell'immobile concesso, inclusa la progettazione e l'adeguamento catastale, rimarranno a totale ed esclusivo carico del concessionario.

Trattandosi di immobili ricadenti nel complesso monumentale della Reggia di Portici, sottoposti a vincolo, giusta Decreto n. 550 del 18/06/2019 di Dichiarazione dell'interesse artistico-storico, emanato ai sensi dell'art. 12 del Decreto Legislativo 42/2004 da parte della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Campania, i lavori di restauro e di adeguamento impiantistico dovranno essere approvati, oltre che dall'Ente proprietario, anche dalla Soprintendenza, competente in materia.

Destinazione urbanistica

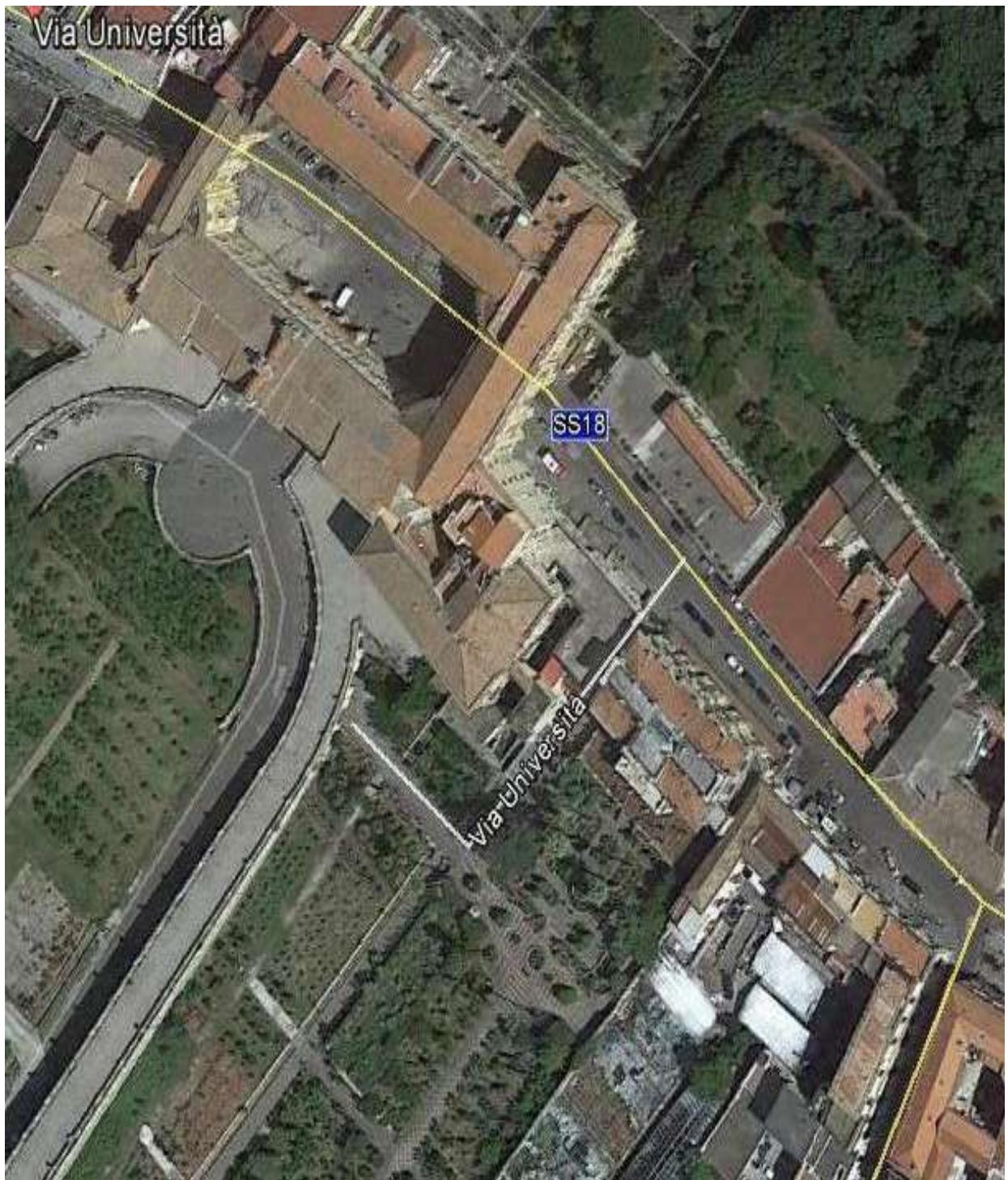
Il PRG vigente del Comune di Portici assoggetta l'area ove insistono i locali al regime della zona:

“A1- EDIFICI DI NOTEVOLE VALORE STORICO - AMBIENTALE CON PARCHI ANNESSI.

Tale zona è disciplinata dall'art. 5 delle Nome di attuazione, come di seguito riportato:

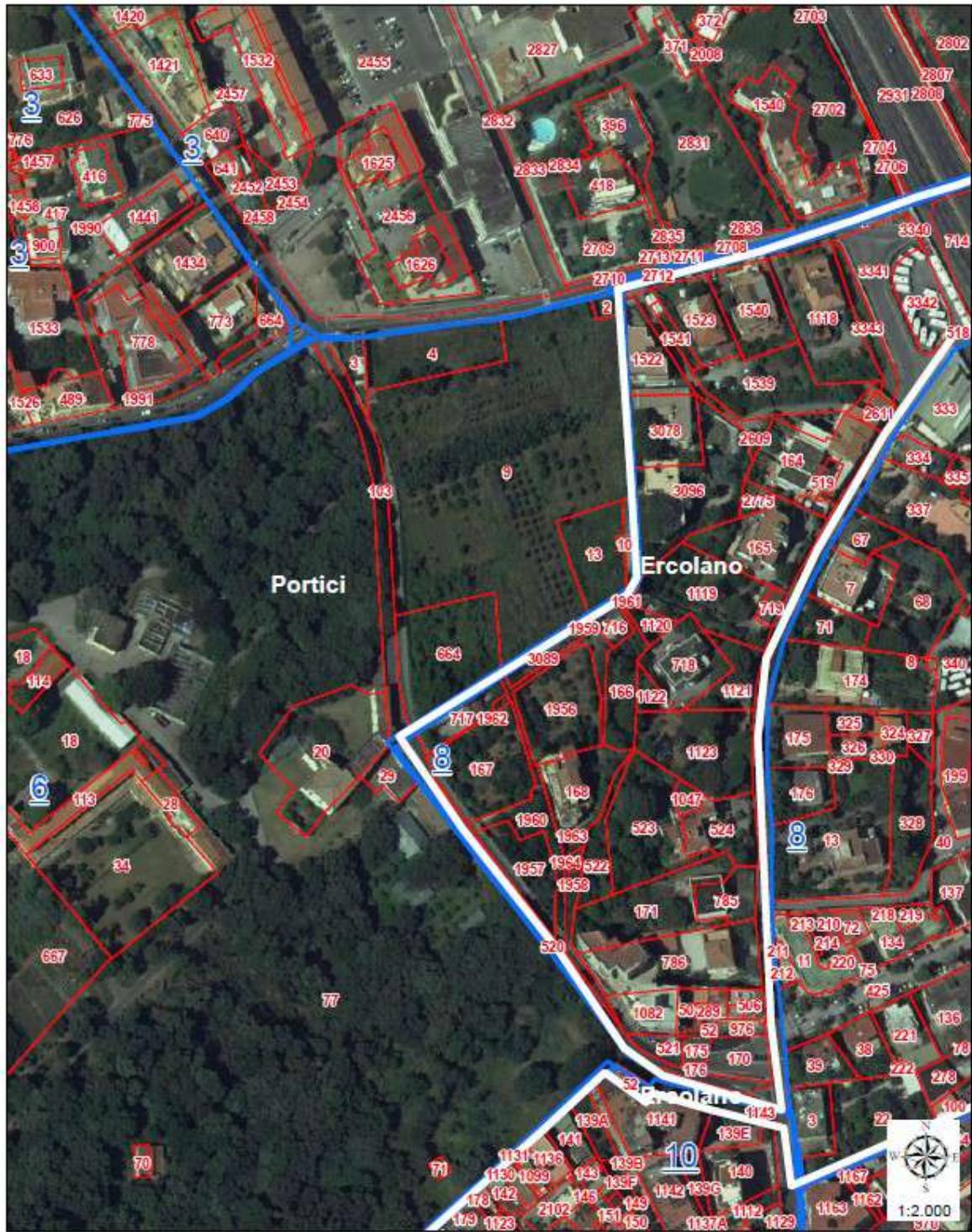
Complessi di interesse storico, artistico ed ambientale costituiti dalla Reggia, dalle Ville Vesuviane del '700, da altre fabbriche monumentali non ancora vincolate e dai parchi annessi, con le relative pertinenze. Sono ammessi soltanto interventi di restauro, e, per gli immobili fortemente deturpati da superfetazioni, aggiunte, aggregazioni interstiziali e simili tali da richiedere notevole trasformazioni tese al ripristino della struttura tipologica e dell'aspetto originario, di risanamento conservativo estesi ai parchi o giardini annessi o comunque funzionali agli edifici. Sono consentite destinazioni d'uso legate alle esigenze abitative e sociali della collettività che non comportino alterazioni della storica organizzazione spazio-volumetrica dei monumenti e dei luoghi.

Restano ferme le disposizioni, le competenze ed i vincoli previsti dalle Leggi 1/6/39, n. 1089 e 29/6/39, n. 1497 e le loro modificazioni e integrazioni, nonché della Legge 29/7/71 n: 578 per le Ville Vesuviane del sec. XVIII.”



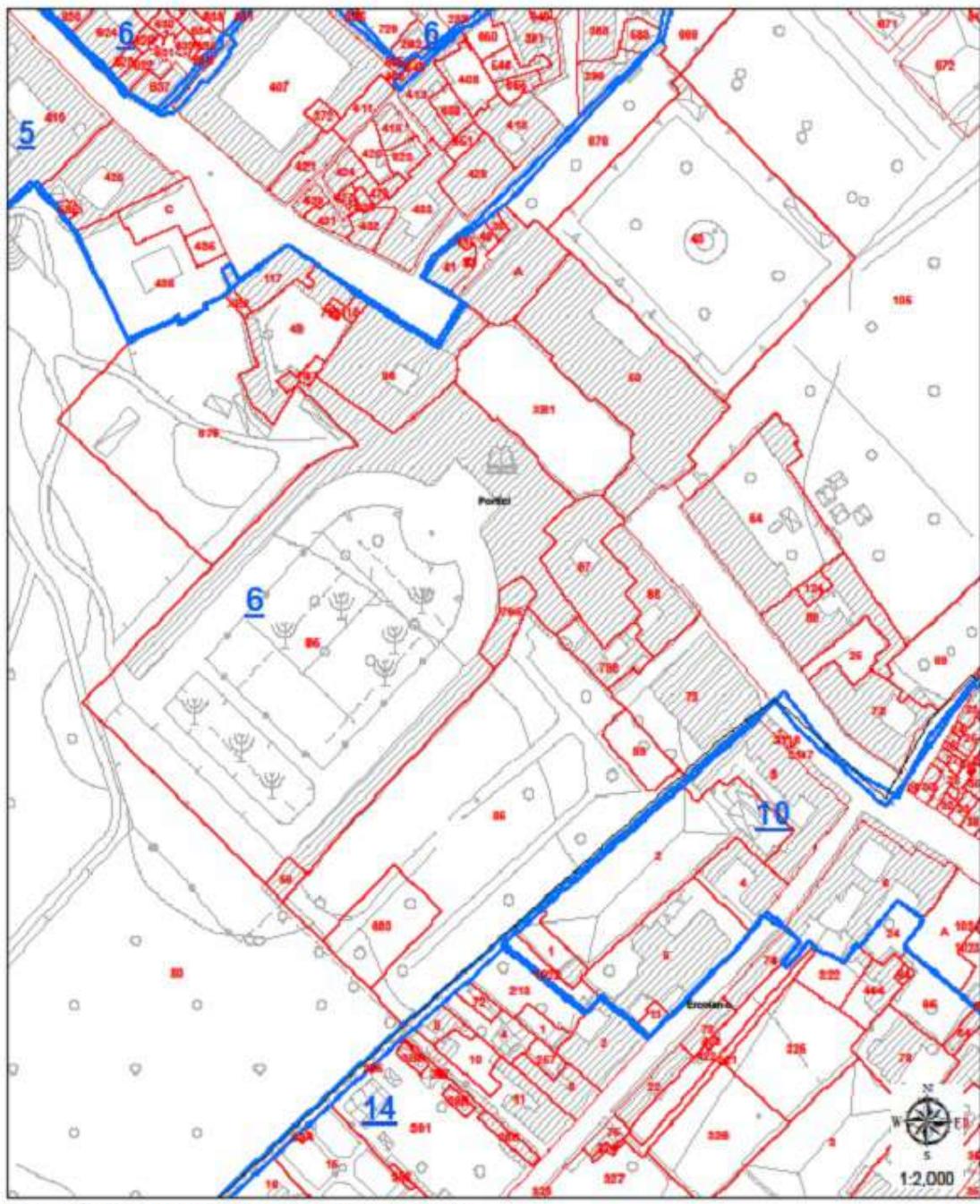
Ortofoto Agea anno 2014

lotti 1 – 2 – 3



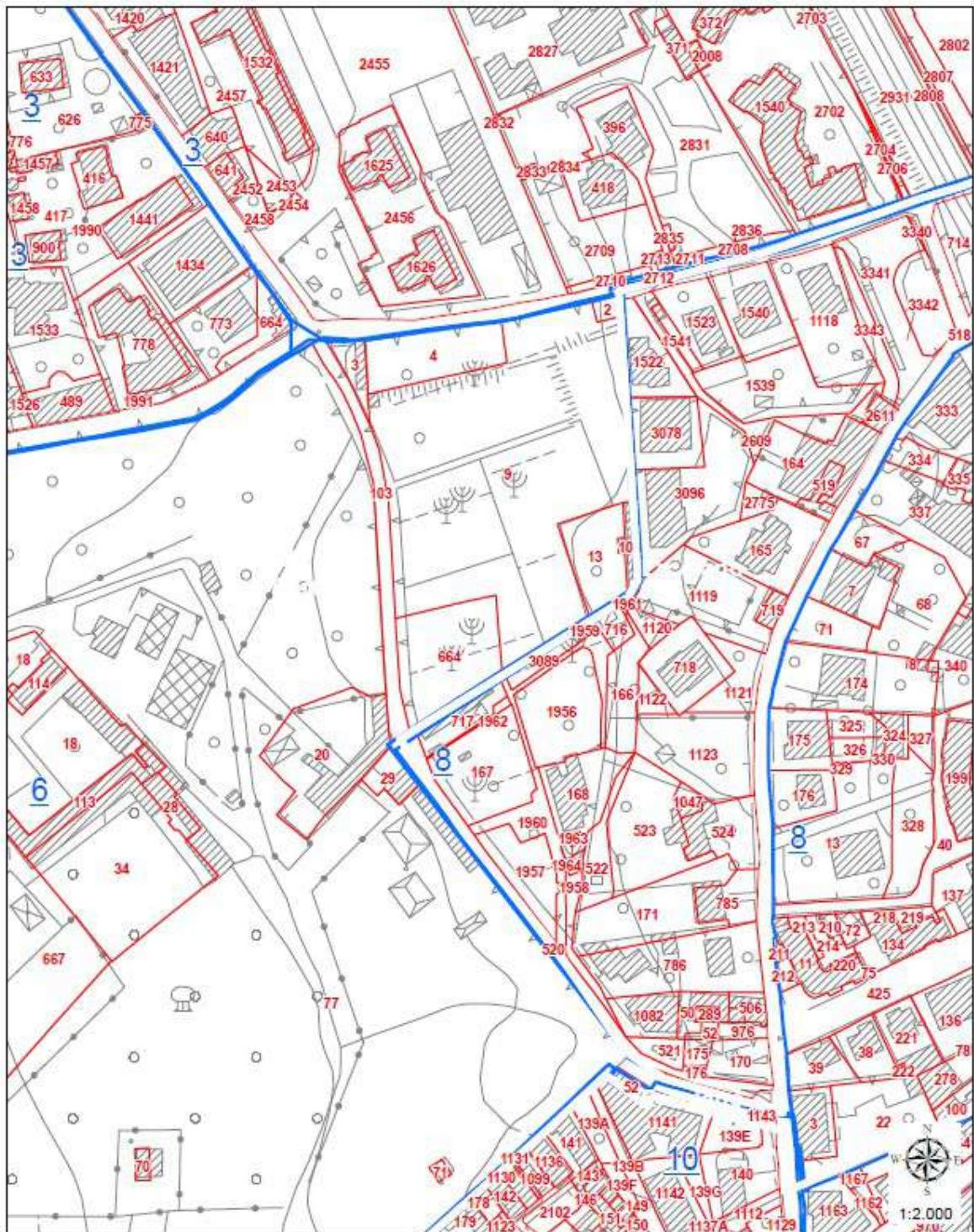
Ortofoto Agea anno 2014

lotto 4



Planimetria Catastale

lotti 1 – 2 – 3

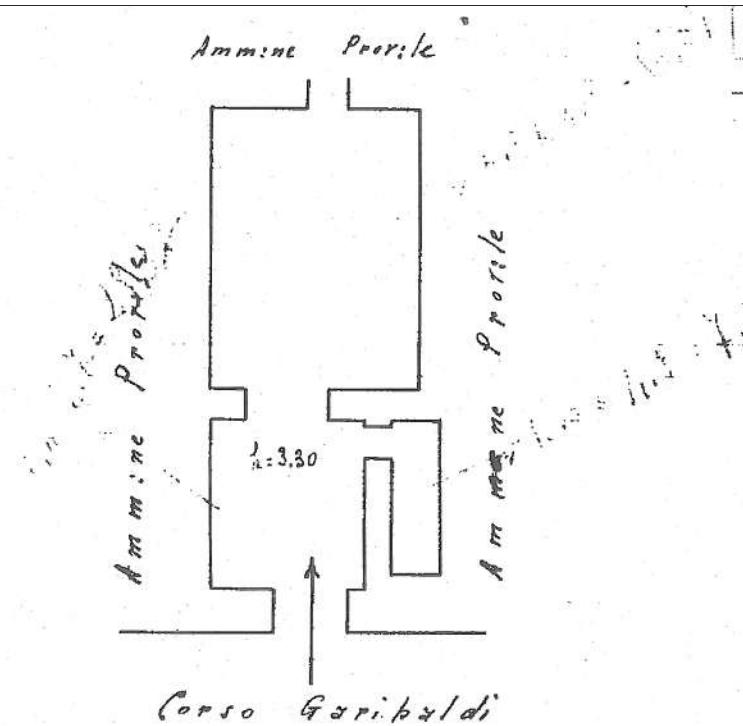


Planimetria Catastale

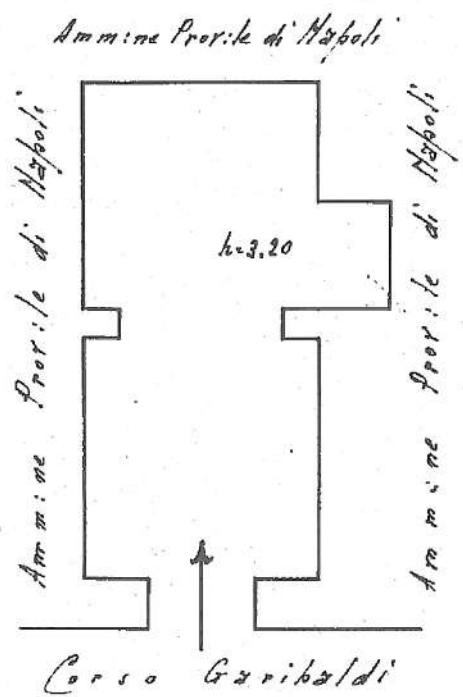
lotto 4

PLANIMETRIE CATASTALI

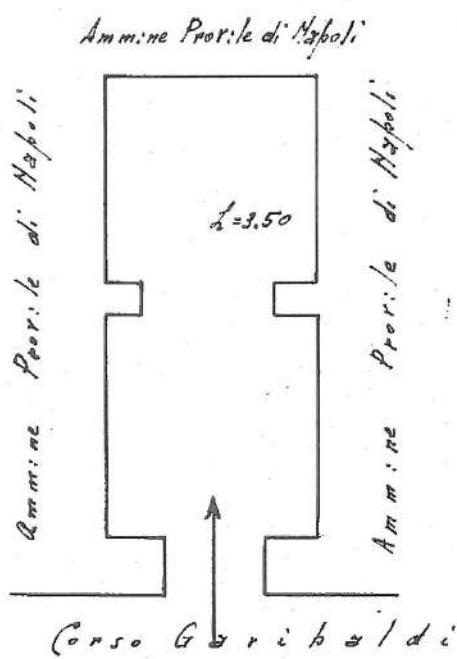
Lotto 1 – Via Università civ.151



Lotto 2 – Via Università civ.155

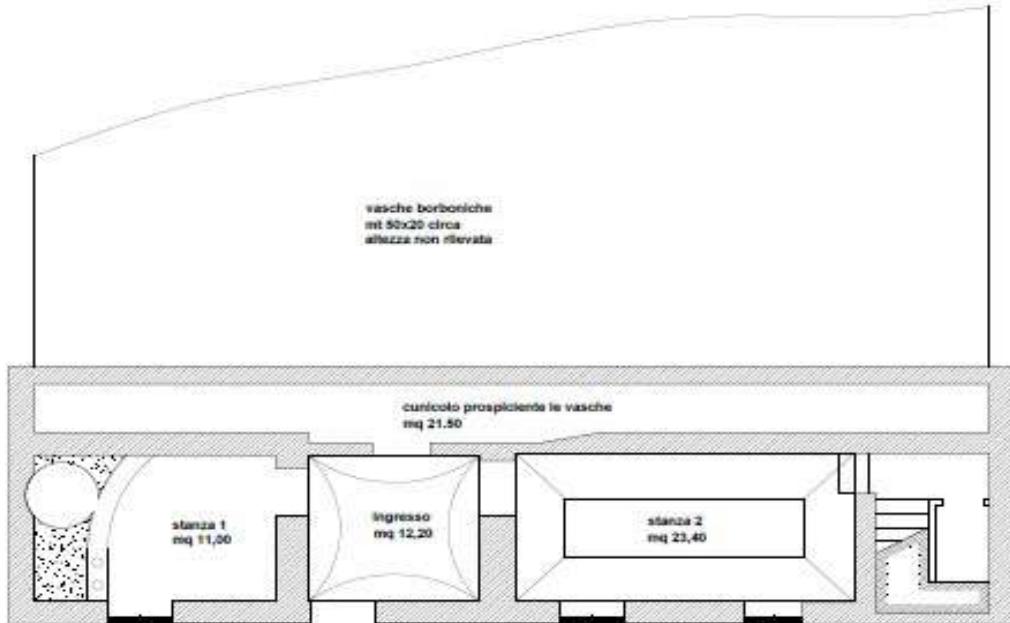


Lotto 3 – Via Università civ.163

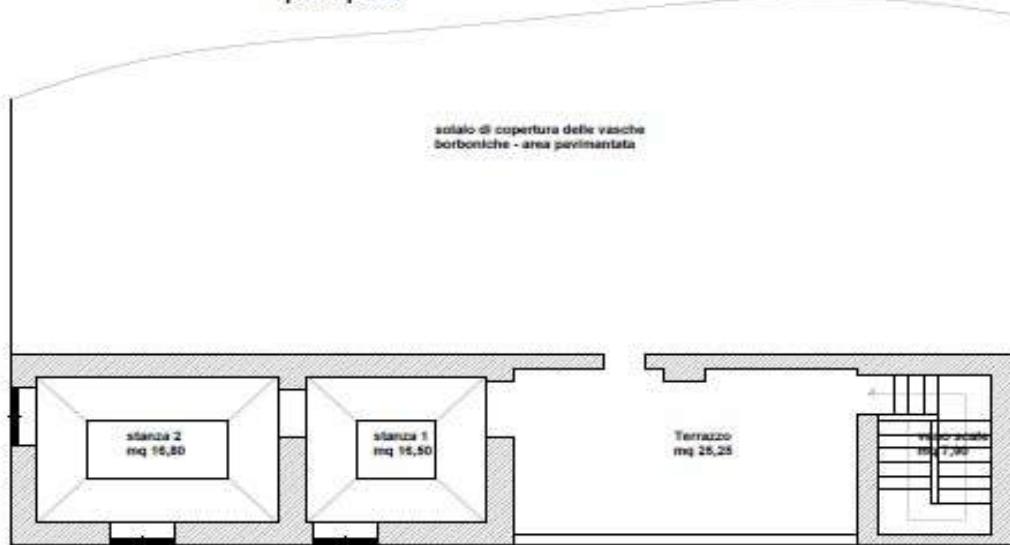


Lotto 4 – Via Salute angolo Via Tramvie

piano terreno



piano primo



1. foto ingresso Via della Salute



2. foto ingresso Via delle Tramvie



3. foto prospetto dell'immobile sul giardino di ingresso



4. foto particolare delle vasche borboniche



5. foto viale di accesso all'area coltivata da Via delle Tramvie



6. foto dell'area coltivata

