



COMUNE DI NAPOLI
AREA URBANISTICA
Servizio Sportello Unico Edilizia

Disposizione Dirigenziale n. 308 del 8 aprile 2022

Pratica edilizia n. 2523/2021

OGGETTO: Permesso di costruire per gli interventi di edilizia privata relativi al Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata denominato " via Argine e via Principe di Napoli" a Ponticelli adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 464 del 22 dicembre 2020.

Richiedente: soc. S.A.C.I. srl

Ubicazione immobile: via Argine, 719

Dati catastali: catasto terreni, foglio 116 , particella 429 (parte)

Premesso che in data 5 agosto 2019, il sig.re Francesco Saviano, nella qualità di legale rappresentante della Soc. S.A.C.I. srl (partita iva 03849220631) proprietaria, dell'area in oggetto ha presentato istanza, al Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa, con valore di permesso di costruire ai sensi dell'art. 26 comma 5 della *Legge Regionale 16/2004*;

in data 20 ottobre 2021 il Servizio Pianificazione attuativa con nota PG72021/758294 ha trasmesso allo Scrivente in formato cartaceo ed in formato digitale gli elaborati utili al rilascio del permesso di costruire;

Visti

- la Legge n.241 del 7 agosto 1990 smi, *Nuove norme sul procedimento amministrativi*;
- il Decreto del Presidente della Repubblica n.380 del 6 giugno 2001 smi, *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*;
- il Decreto Legislativo n.42 del 22 gennaio 2004 smi, *Codice dei beni culturali e del paesaggio*;
- la Legge regionale n.16 del 22 dicembre 2004 smi, *"Norme sul governo del territorio"*;
- il *Regolamento edilizio* approvato con decreto dell'Amministrazione provinciale n.604 del 6 agosto 1999 (BURC. n.63 del 27 settembre 1999), così come modificato e integrato dalle norme di attuazione della Variante generale al Prg, approvata con DPGRC n.323 del 11 giugno 2004 e dalla Delibera Consiliare n.37 del 18 novembre 2011;
- la *Variante generale al Prg*, approvata con DPGRC n.323 del 11 giugno 2004 (BURC n.29 del 14 giugno 2004) smi;
- le norme in materia di inquinamento acustico di cui alla Legge n.447/1995 smi e alle norme tecniche del *Piano di zonizzazione acustica* (approvato con Delibera C.C. n.204 del 21 dicembre 2001 smi);
- il Programma triennale per la trasparenza e l'integrità (2021/2023) adottato con Deliberazione di G.C. n.108 del 25 marzo 2021.
- il "Piano attuativo per la realizzazione di un insediamento commerciale e attrezzature pubbliche in un'area all'incrocio tra via Argine e via Principe di Napoli a Ponticelli" adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 464 del 22 dicembre 2020;

Considerato che l'immobile oggetto dell'intervento rientra:

- nella zona B sottozona Bb della *Variante generale al Prg* ed è disciplinato dagli articoli 31 e 33;
- in *area stabile* di cui alla Tavola 12- vincoli geomorfologici della citata variante;
- nell'*ambito "18 - Ponticelli"* disciplinato dall'art.149.
- rientra nell'area di cui all'allegato della Delibera della Giunta Regionale n. 250 del 26/07/2013 - BURC n. 41 del 29/07/2013 - delimitazione della zona rossa 2 del piano di emergenza dell'area vesuviana.
- nelle aree paesaggistiche tutelate per legge di cui all'articolo 142 del Dlgs n.42/2004 smi;

Rilevato che il Servizio Pianificazione Attuativa ha acquisito i pareri dei servizi dell'amministrazione comunale e dagli enti esterni nell'ambito della conferenza dei servizi conclusasi con determina dirigenziale n. 4 del 07.12.2020 avente ad oggetto: "Adozione del provvedimento conclusivo della

Conferenza di servizi ai sensi della legge 241/90 e ss.mm.ii., svoltasi in forma semplificata ed asincrona secondo le disposizioni dell'art. 14 bis, per l'esame della Proposta definitiva di Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata presentata dalla società S.A.C.I. Srl, per la realizzazione di un insediamento commerciale e attrezzature pubbliche in un'area all'incrocio tra via Argine e via Principe di Napoli a Ponticelli".

Preso atto della proposta di provvedimento del 28 marzo 2022 a firma del responsabile del procedimento, funz. Arch. Carmen d'Argenio dalla quale si evince che l'intervento di nuova costruzione interessa la UMI 1 del PUA per una superficie pari a mq. 8.320. In particolare prevede la realizzazione di un fabbricato ad uso commerciale (media struttura di vendita pertinenziale) per una superficie lorda di pavimento pari mq 2.343,11, con annesso parcheggio. L'area destinata a parcheggio pertinenziale a raso è pari a mq 2.530,00. Tale intervento è conforme alla disciplina delle NTA del citato PUA;

Riscontrato che

- il contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'art 16ss del DPR 380/01 smi ammonta ad € 161.532,66 (centosessantunomilacinquecentotrentadue/66) per oneri di urbanizzazione e ad € 111.137,08 (centoundicimilacentotrentasette/08) per il costo di costruzione;
- dallo schema di convenzione (elaborato 006_10 allegato alla Delibera Giunta Comunale n. 464 del 22 dicembre 2020) si rileva che gli oneri di urbanizzazione sono portati a scomputo e che il costo di costruzione dovrà essere corrisposto in corso d'opera secondo le modalità indicate nel disciplinare approvato con Disposizione Dirigenziale n. 1326 del 5 novembre 2018 del Servizio Sportello Unico Edilizia.

Verificata

- l'assenza di segnalazioni che imporrebbero l'obbligo di astensione in ipotesi di conflitto d'interessi di cui agli articoli 6 e 7 del Dpr n.62/2013 smi e al Codice di comportamento dei dipendenti pubblici adottato con Delibera di GC n.254 del 24 aprile 2014 smi;
- la regolarità tecnica e la correttezza dell'azione amministrativa di cui all'articolo 147bis del Dlgs n.267/2000 smi.

Attestato che il presente provvedimento contiene dati personali trattati in conformità alle condizioni di cui all'articolo 6, comma 1 del Regolamento UE 2016/679 e pubblicati nel rispetto della disciplina dell'articolo 20, comma 6 del Dpr n.380/2001 smi.

Salvi i diritti dei terzi

RILASCIA

al sig. Francesco Saviano (codice fiscale SVNFNC64A27G283P), nella qualità di legale rappresentante della Soc "SACI S.R.L." (partita iva 03849220631) avente titolo dell'immobile sito in via Argine n.719 e censito al catasto terreni foglio 116, particella 429 (parte)

PERMESSO DI COSTRUIRE

per un intervento di nuova costruzione finalizzato alla realizzazione di un fabbricato ad uso commerciale con annesso parcheggio pertinenziale (UMI 1). In particolare il progetto prevede:

1. la costruzione del fabbricato commerciale a pianta rettangolare, con il lato lungo parallelo alla via Principe di Napoli, per un ingombro di circa 73 mt per circa 32 mt, con altezza massima del fabbricato pari a 7,60 mt;
2. l'organizzazione distributiva e funzionale degli spazi interni con l'adeguamento alla normativa di sicurezza, di risparmio energetico e di accessibilità ai portatori di handicap mediante:
 - realizzazione di un' ampio spazio destinato alla vendita, oltre spazi accessori all'attività commerciale e un un solaio interno, al piano primo, raggiungibile con una scala con accesso dall'esterno, dove verranno localizzati gli spogliatoi, i servizi per il personale, la sala riunioni, gli impianti e deposito ed avrà uno sviluppo planimetrico di circa mq. 200,44, pertanto la superficie lorda dell'edificio è di mq. 2.343,11;
3. la sistemazione degli involucri (facciate e coperture) del fabbricato mediante:
 - realizzazione di una facciata vetrata sul lato sud del fabbricato, prospiciente l'area a verde mentre le altre facciate sono costituite da pannelli prefabbricati e aperture con finestre a nastro e copertura inclinata con altezza variabile da 7,60 mt a 5,30 mt;
4. l'organizzazione distributiva degli spazi esterni mediante:
 - realizzazione di un parcheggio con spazi verdi alberati, con percorsi pedonali, pensiline ombreggianti e l'istallazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli. La

sistemazione a verde ed arredi di spazi verdi delle aree poste in prossimità dell'incrocio con via Argine, mediante il livellamento delle quote, ed il restauro di una edicola votiva.

Il tutto in conformità degli elaborati grafici firmati digitalmente dall'arch. Giovanni Morra (codice fiscale MRRGNN66A14F839G), iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Napoli al n.5263 e firmati digitalmente per il Comune di Napoli dal responsabile del procedimento funz. arch. Carmen d'Argenio che si allegano al presente atto per formarne parte integrante. Gli stessi sono costituiti dai seguenti elaborati: 02 P.D.C.REL Relazione tecnica descrittiva; 03 P.D.C.1 Grafici stato di fatto: Inquadramento urbanistico, rilievo fotografico, piante prospetti e sezioni ; 04 P.D.C.2 Grafici di progetto: planimetria generale, pianta, prospetti, sezioni e dettagli costruttivi (Scale varie); 05 P.D.C.3 Profili territoriali: stato di fatto e progetto (scala 1/100); 06 P.D.C.4 Profili architettonici di progetto - parte 1 (scala 1/100) 07 P.D.C.4 Profili architettonici di progetto - parte 2 (scala 1/100); 08 P.D.C.5 Consistenza edilizia: Calcolo delle superfici e del volume (scala 1/100); 09 P.D.C.6 Individuazione dei punti fissi e dei tracciamenti per determinare il posizionamento dell'edificio e i diversi elementi del PUA (scala 1/200); 10 P.D.C.7 Sistema degli accessi e delle recinzioni; 11 P.D.C.8 Adeguamento di passo carraio esistente; 12 P.D.C.9 Eliminazione delle barriere architettoniche; 13 P.D.C.10 Dimensionamento del bacino di accumulo tipo "drening" per il riutilizzo e lo smaltimento delle acque meteoriche; 14 P.D.C.11 Specifiche tecniche e dimensionali delle pensiline ombreggianti per auto; 15 P.D.C.12 Specifiche tecniche e dimensionali della cappottina per il ricovero dei carrelli (scala 1/20); 16 P.D.C.13 Specifiche tecniche e dimensionali della cabina elettrica (scala 1/20); 17 P.D.C.14 Planimetria quotata delle sagome degli edifici e dei distacchi dai fabbricati (scala 1/500).

Il presente provvedimento è subordinato alle seguenti condizioni:

1. all'approvazione da parte della Giunta Comunale del Piano Urbanistico avente valore di permesso di costruire ai sensi dell'art. 26 comma 5 della Legge Regionale 16/2004;
2. alla sottoscrizione della convenzione ed alla presentazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione;
3. alla presentazione delle polizze fideiussorie per il pagamento del costo di costruzione in corso d'opera;
4. l'efficacia del permesso di costruire è sottoposta all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria previste dal citato PUA;
5. *che i lavori abbiano **inizio** entro 12 mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire, pena la decadenza del titolo stesso e siano **ultimati** entro 36 mesi dall'inizio dei lavori;*
6. che siano **osservate tutte le disposizioni legislative e regolamentari** emanate in materia di edilizia e di sicurezza del lavoro e in particolare siano rispettati:
 - le disposizioni di cui alla parte II, capo I, capo II e capo IV del Dpr n.380/01 smi, della Lr n.9/1983 smi, in materia di opere strutturali delle costruzioni e del relativo Regolamento della Regione Campania n.4/2010 smi;
 - la disciplina della parte II, capo VI del Dpr n.380/01 smi, relativo al contenimento dei consumi energetici e il Dlgs n.192/2005 smi in materia di rendimento energetico nell'edilizia;
 - il Decreto del Ministero dello sviluppo economico n.37/2008 smi in materia di attività di installazione e di sicurezza degli impianti all'interno degli edifici;
 - le disposizioni di cui al Dlgs n.81/2008 smi, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
 - le disposizioni di cui alla parte IV, titolo I del Dlgs n.152/2006 smi in materia di gestione dei rifiuti e al Dpr n.120/17 in materia di utilizzo delle terre e rocce da scavo;
 - la disciplina della parte II, capo III del Dpr n.380/01 smi in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico;
 - le norme in materia di inquinamento acustico di cui alla Legge n.447/1995 smi e alle norme tecniche del *Piano di zonizzazione acustica* (approvato con Delibera CC n.204/2001);
7. che sia trasmessa al *Servizio Sportello Unico Edilizia* (SSUE) **comunicazione dell'inizio dei lavori** compilando l'apposito modello COM, prelevabile dal sito istituzionale del Comune di Napoli, indicando la data di inizio lavori, il nominativo, con i rispettivi codici fiscali e domicili, del direttore dei lavori, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi, del certificatore energetico, del coordinatore per l'esecuzione dei lavori se designati. A tale modello vanno allegati:
 - dichiarazione in merito all'acquisizione dell'autorizzazione in deroga per i cantieri edili ai sensi dell'art.12 del *Piano di zonizzazione acustica* (Del. CC n.204/2001), indicando i relativi riferimenti;
 - dichiarazione in merito all'acquisizione del titolo sismico di cui all'art.4 della Lr n.9/83 smi e all'art.94 bis del Dpr n.380/01 smi, indicando i relativi riferimenti;

- due copie della relazione tecnica (art.8 del Dlgs n.192/2005 smi), a firma di un professionista abilitato, comprensiva delle verifiche di legge e del calcolo delle dispersioni, nonché progetto di contenimento dei consumi energetici;
 - dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche;
 - dichiarazione in merito agli adempimenti relativi alla tutela della salute e della sicurezza nei cantieri (Dlgs n.81/08smi). Tale dichiarazione va redatta secondo l'apposito schema SL, prelevabile dal sito istituzionale del Comune di Napoli;
(Si segnala che ai sensi dell'art.90, co.10 del Dlgs n.81/08 smi in assenza del piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'[articolo 100](#) o del fascicolo di cui all'[articolo 91, comma 1, lettera b](#)), quando previsti, oppure in assenza di notifica di cui all'[articolo 99](#), quando prevista oppure in assenza del documento unico di regolarità contributiva delle imprese o dei lavoratori autonomi, è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo e che ai sensi dell'art.9, della Lr n.19/09 smi in assenza di fascicolo del fabbricato il titolo edilizio è inefficace);
8. che, ai sensi dell'art.21 della Lr n.6/2016 smi, il **direttore dei lavori** provveda:
- ad acquisire copia delle denunce di inizio lavori effettuate dalle imprese esecutrici agli enti previdenziali, assicurativi ed infortunistici, compresa, per i soggetti obbligati, la denuncia effettuata alla Cassa Edile;
 - a trasmettere per via telematica, prima dell'inizio dei lavori, all'Ente bilaterale che si occupa della promozione della sicurezza sul lavoro, all'*Azienda Sanitaria Locale* (ASL) e alla *Direzione del Lavoro* competenti per territorio, la notifica preliminare di cui all'art.99 del Dlgs n.81/2008 smi, afferenti il cantiere, le opere da eseguire e i dati identificativi del committente;
 - a controllare, durante la esecuzione dei lavori, la presenza in cantiere delle imprese e del personale autorizzato. Le attività di controllo consistono nell'annotazione, sul giornale dei lavori, delle visite che effettua in cantiere, con autonomia decisionale e secondo i criteri che ritiene più adeguati alla specificità di ogni cantiere, e altresì nella comunicazione di eventuali irregolarità al committente, agli Enti previdenziali, assicurativi e infortunistici, alla Cassa Edile, nonché al Coordinatore per la sicurezza;
 - a trasmettere al SSUE, all'inizio e alla fine dei lavori, il DURC dell'azienda esecutrice, attestante la sua regolarità contributiva e le avvenute comunicazioni di inizio e di fine dei lavori effettuate agli enti previdenziali, assicurativi e infortunistici e alla Cassa Edile competente per territorio;
9. che sia esposta regolare **tabella di cantiere** con gli estremi del permesso di costruire abilitante gli interventi edilizi, dei nomi e dei domicili del committente, del progettista, del direttore dei lavori e della ditta costruttrice, nonché i dati identificativi dell'impresa installatrice degli impianti e il nominativo del progettista degli impianti e del certificatore energetico;
10. che sia conservata presso il **cantiere** copia del presente atto con i relativi elaborati grafici e della notifica preliminare di cui all'art.99 del Dgs n.81/08 smi quando prevista;
11. che siano **osservate tutte le prescrizioni** riportate negli atti di assenso degli Enti e dei servizi dell'Amministrazione Comunale così come riportati nella relazione istruttoria del Servizio Pianificazione Attuativa allegata alla Delibera di Giunta Comunale n.464 del 22 dicembre 2020;
12. che sia acquisita la **licenza di fognatura** se prevista;
13. che sia comunicata, entro la scadenza del tempo previsto, l'avvenuta **ultimazione dei lavori**, compilando l'apposito modello COM, prelevabile dal sito istituzionale del Comune. A tale modello vanno allegati:
- asseverazione del direttore dei lavori che attesti la conformità: al progetto assentito e alle eventuali varianti, alla relazione tecnica (art.8 del Dlgs n.192/2005 smi) relativa al contenimento dei consumi energetici, nonché all'attestato di qualificazione energetica dell'edificio come realizzato e al progetto degli impianti tecnologici di cui al Dm n.37/08, nonché alla corretta installazione;
 - attestato di avvenuta presentazione e/o corretto deposito presso il Settore provinciale del Genio Civile indicando gli estremi del collaudo statico dei lavori strutturali realizzati (art.67 del Dpr n.380/01 smi e art.10 del Regolamento della Regione Campania n.4/10 smi);
 - riferimenti dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate di cui all'art.34 quinquies della Legge n.80/2006 smi;
 - idonea documentazione dalla quale risulti l'avvenuto smaltimento del materiale di risulta presso discarica autorizzata;
 - attestato di prestazione energetica ai sensi dell'art.6 del Dlgs n.192/05 smi, redatto secondo le modalità dalle *Linee guida nazionali* approvate con Dm 26 giugno 2009 e successivi adeguamenti;
 - collaudo, sottoscritto da tecnico competente in acustica ambientale (art.2, co.6 e 7 della Legge n.447/1995 smi), che attesti la conformità dell'intervento eseguito al rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al Dpcm del 5 dicembre 1997;

- il DURC dell'azienda esecutrice, attestante la sua regolarità contributiva e le avvenute comunicazioni di inizio lavori effettuate agli enti previdenziali, assicurativi e infortunistici e alla Cassa edile competente per territorio;
14. che entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori sia presentata **segnalazione certificata di agibilità**, ai sensi dell'art.24 del Dpr n.380/01 smi. Il direttore dei lavori non può procedere alla segnalazione certificata di agibilità dell'opera eseguita, senza che ai sensi dell'art. 24 comma 4 lett.a) del dpr n.380/01smi siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione relative all'intero intervento e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni e senza la produzione del DURC e delle dichiarazioni di inizio e fine lavori alla Cassa Edile e al SUE ai sensi dell'art.21, co. 3 della Lr n. 6/2016.

Il presente provvedimento è sottoscritto digitalmente.

Il dirigente

arch. Fabio Vittoria

La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'articolo 24 del Decreto Legislativo n.82 del 7 marzo 2005 smi, "Codice amministrazione digitale". Il presente provvedimento è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'articolo 22 del Dlgs n.82/2005 smi.

Il presente provvedimento viene trasmesso alla *Servizio Protocollo, Albo Pretorio e Notifiche* per la pubblicazione e l'archiviazione.

I grafici costituenti parte integrante sono conservati in originale presso il Servizio Sportello Unico Edilizia .

Da compilare in caso di rilascio di copia conforme

La presente copia rilasciata ai sensi dell'art.23 del D.lgs. 82/2005 (CAD) e s.m.i., composta da n. _____ pagine, è conforme all'originale informatico della Disposizione Dirigenziale n. _____ del _____, conservato negli archivi del Comune di Napoli, ai sensi dell'art.22 del richiamato D.lgs. 82/2005, sottoscritto dall'arch. Fabio Vittoria dirigente del Servizio Sportello Unico Edilizia, con firma digitale, il cui certificato, n. 01 2b 83 3f rilasciato da InfoCert Firma Qualificata, a seguito di verifica, risulta valido e non revocato alla data di detta sottoscrizione.

Napoli, _____

FIRMA