



Area Urbanistica

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Beni Comuni

PG/2021/ **640212** del 02/09/2021

Alla Provincia della Congregazione Dei Fratelli delle Scuole Cristiane
viale del Vignola n.56 – Roma
provroma.fsc@pec.it

Alla Società Generazione Vincente s.p.a.
Centro Direzionale Isola E7 – Napoli
generazionevincente@legalmail.it

e p.c.:

al Vice Sindaco

al dirigente del Servizio Sportello Unico Edilizia

al dirigente del Servizio Antiabusivismo e condono edilizio

al dirigente del Servizio Difesa Idrogeologica del Territorio

al dirigente del Servizio Ciclo Integrato delle Acque

al dirigente del Servizio Verde della Città

al dirigente del Servizio Sportello unico attività produttive

al dirigente del Servizio Giovani e Pari opportunità

al dirigente del Servizio Tecnico Impianti sportivi

alla Presidenza della Municipalità 2

all'arch. Giuseppe Vele
PEC: giuseppe_vele@pec.it

Oggetto: comunicazione motivata di conclusione della conferenza dei servizi per l'approvazione del progetto definitivo/esecutivo di un'attrezzatura ad uso pubblico ai sensi dell'art. 56 del vigente Prg nell'Istituto G. B. Della Salle – quartiere Avvocata - Municipalità 2 – Napoli.

Con nota PG/2021/22219 del 12/01/2021 la società Generazione Vincente spa unitamente alla Congregazione dei Fratelli delle Scuole Cristiane (proprietari e cofirmatari dello schema di convenzione), di seguito proponenti, hanno trasmesso al servizio Pianificazione urbanistica generale e beni comuni gli elaborati del progetto definitivo/esecutivo per la realizzazione di una attrezzatura ad uso pubblico nell'Istituto G. B. Della Salle, attualmente in disuso, da adibire a centro polifunzionale giovanile di interesse comune ai sensi dell'art. 56 delle norme della Variante generale al Prg di Napoli, già approvato nella prima fase di fattibilità urbanistica ai sensi dell'art. 56 del vigente Prg con delibera di Giunta n.8/2020, nel rispetto delle Delibere di Gc n. 1882/2006, n.164/2014 e n.3/2016.

Il progetto di restauro e rifunzionalizzazione con destinazione ad uso pubblico dell'Istituto suddetto interessa la maggior parte dell'immobile, proponendo funzioni diverse riferite alla formazione, start up di imprese e associazionismo sportivo e culturale. In particolare l'immobile in argomento è costituito da 4 livelli, un piano seminterrato e tre fuori terra, e due grandi spazi aperti corrispondenti alla corte centrale e l'area verde al primo livello. Si evidenzia che l'ultimo livello - equivalente al secondo - è destinato dai proponenti alla funzione di studentato, restando, pertanto, escluso dal procedimento di approvazione dell'attrezzatura ad uso pubblico in questione, in quanto funzione privata integrata alla restante attrezzatura di interesse comune che si approva con la procedura in argomento nel rispetto del DM1444/68.

Si conferma l'inquadramento urbanistico già evidenziato nella precedente fase di approvazione relativa alla fattibilità urbanistica a seguito della conferenza di servizi, che ad ogni buon conto si riporta di seguito.

La parte dell'immobile in oggetto, identificato al NCT del Comune di Napoli al F.73 part. 247 (NCEU sez. Avv. F. 7 part. 247 - parte), rientra nella zona A - insediamenti di interesse storico, disciplinata dall'art.26 delle norme di attuazione della vigente Variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale (di seguito Variante), ed è classificata, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, in gran parte "Unità edilizia speciale otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare" - art.111 delle norme della Variante. Lo spazio aperto è classificato come "Unità di spazio scoperto concluse - giardini, cortili e altre aree pavimentate pertinenti a unità edilizie speciali unitarie, modulari o modulari complesse" - art.120 della Variante.

Lo stesso immobile è identificato, inoltre, in gran parte, nella tav. 8 - Specificazioni - tra le attrezzature di quartiere come immobili destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi ai sensi dell'art. 56, con la specifica parziale di attrezzatura integrata con altre funzioni - esistenti - apposta sul lato lungo dell'edificio ad est su via S.G.B. Della Salle.

Per quanto riguarda la verifica ai sensi del comma 2 dell'art. 24 delle norme di attuazione della Variante, con riferimento alla tav. 12 - vincoli geomorfologici, la proposta in oggetto ricade in *area a bassa instabilità*.

L'immobile in argomento ricade nelle aree di interesse archeologico della Variante e pertanto risulta disciplinato dall'art. 58 c. 2 - *aree di interesse archeologico* - pertanto "per gli interventi che ricadono in detta perimetrazione (...) è necessario acquisire il parere preventivo della soprintendenza archeologica della provincia di Napoli e Caserta".

L'edificio in oggetto, infine, rientra in parte nella dichiarazione di interesse culturale ai sensi dell'art. 10 c.1 del d.lgs. 42/2004.

Con comunicazione PG/149788 del 19/02/2021 lo scrivente servizio ha richiesto ai proponenti precisazioni in merito all'ultimo schema di convenzione trasmesso. Le relative integrazioni documentali sono state inviate dagli stessi proponenti via PEC in data 1/3/21 - prot. PG/186907 del 3/3/21. A seguito di tale trasmissione questo ufficio ha indetto la Conferenza di servizi istruttoria in forma semplificata e modalità asincrona, ai sensi dell'art. 14 comma 1 della Legge 241/1990 s.m.i., con nota PG/205767 del 9/3/2021, nel rispetto delle delibere di Giunta n. 1882/2006, n. 164/2014 e n. 3/2016, rendendo disponibile l'intera documentazione progettuale nell'area riservata del sito web istituzionale del Comune di Napoli. Con nota PG/205838 del 9/3/2021 lo stesso servizio ha comunicato anche ai proponenti l'indizione della conferenza di servizi. Si precisa che la proposta progettuale è stata inviata già corredata dei pareri preventivi della competente Soprintendenza (Mibact_Sabap-Na_uo21|23/12/2020|0013987-[34.43.04/1449/2020]), della ASL (datato 21/10/2020), dei VV.FF. (richiesta del 26/10/2020 pratica61678 comunicazione PG/11690 del 7/1/2021) e del CONI (prot.541 del14/9/2020)

A seguito di tale indizione e convocazione, i servizi comunali invitati a partecipare hanno avuto la possibilità di richiedere integrazioni entro 15 giorni dalla ricezione della relativa comunicazione, ai sensi dell'art. 14 bis comma 2 lettera b della L. 241/90 e ss. mm. e ii., al fine di rilasciare i pareri di competenza sulla proposta in argomento.

Sono, quindi, pervenute al servizio scrivente le seguenti note:

PG/230527 del 17/03/2021 richiesta integrazioni dal servizio Verde della città, che riporta: "la relazione è priva di una planimetria che ubichi e individui univocamente i singoli soggetti arborei di ogni specie, né chiarisce quanti e quali alberi, sottoposti a tutela ex OS n.1243/05 ed art. 57 della variante (...) siano attualmente presenti nell'area a verde(...) Circa gli aspetti progettuali nulla viene detto in merito all'individuazione degli alberi che potranno essere conservati in situ e/o che dovranno essere eliminati(...) Trattandosi di progetto definitivo/esecutivo si rileva infine l'assenza di dettagli, anche planimetrici, delle opere a verde previste" con il relativo elenco di elaborati da integrare;

PG/256785 del 25/3/2021 richiesta integrazioni dal servizio Controlli ambientali e attuazione Paes, che elenca gli elaborati necessari all'espressione del parere di competenza (relazione tecnica ex DM 26giugno2015 e nota illustrativa che rubrici l'intervento ai sensi del DM stesso) e dichiara: "Nel caso in cui ci si avvalga delle esclusioni consentite dall'art.3 comma 3 del Dlgs 192/2005 si evidenzia la necessità di opportuna rendicontazione nella suddetta nota illustrativa", indicando altresì le integrazioni necessarie per gli aspetti acustici (relazione preliminare per la verifica di compatibilità della nuova destinazione d'uso e relazione di verifica dei requisiti acustici passivi ex DPCM5/12/97).

Con nota PG/268001 del 30/3/2021, lo scrivente servizio ha trasmesso ai proponenti le sopra riportate richieste di integrazioni pervenute dai servizi convocati.

A seguito dei chiarimenti intervenuti i proponenti hanno trasmesso mediante pec le integrazioni richieste dalla conferenza con nota PG/367986 del 30/4/2021. Con nota PG/369727 del 7/5/2021 lo scrivente servizio ha comunicato ai servizi convocati alla conferenza la disponibilità di tali elaborati integrativi nell'area riservata del sito web istituzionale.

Sono pervenute al servizio scrivente altresì le seguenti note:

- PG/280351 del 2/4/2021 parere del servizio Difesa idrogeologica del territorio che dichiara "si prende atto dello studio condotto, peraltro sollecitato col precedente parere, e relativamente al progetto definitivo esecutivo si esprime parere favorevole prescrivendo quanto segue: considerata la natura piroclastica (pozzolana) dei terreni di copertura, andrà posta particolare attenzione agli scarichi idrici insistenti nel complesso, evitando che eventuali perdite idriche possano indurre fenomeni di dissesto";
- PG/281174 del 2/4/2021 parere del servizio Tecnico impianti sportivi che esprime "parere favorevole sull'intervento in oggetto relativamente alla struttura sportiva prevista in progetto (palestra fitness e servizi). Dall'esame del progetto definitivo presentato si attesta la rispondenza alle norme Coni per l'impiantistica sportiva (del.1379/2008 e s.m.i.)";
- PG/284232 del 6/4/2021 parere del servizio Ciclo integrato delle acque che dichiara: "gli interventi di progetto sono inerenti ad un progetto di restauro e rifunzionalizzazione (...) rispetto al quale viene rispettato l'impianto distributivo funzionale e architettonico. Pertanto, per quanto di competenza, si esprime parere favorevole " ed aggiunge le seguenti prescrizioni: "in merito alle tubature circolari della rete di smaltimento delle acque meteoriche (...) si prescrive che le tubazioni di collegamento al recapito finale abbiano una sezione trasversale di Φ 200; le immissioni nel manufatto fognario pubblico non siano ortogonali al verso della corrente (...); l'allaccio al sistema fognario pubblico dovrà avvenire entro il terzo superiore dello speco; il sistema di smaltimento deve prevedere la separazione tra acque meteoriche e acque fecali; i reflui inviati in fogna devono rispettare i parametri previsti nel D,Lgs. 152/2006 e s.m.i.";
- PG/291981 del 8/4/2021 parere del servizio Sportello unico attività produttive che indica delle precisazioni relative allo studentato, anche se tale parte non è oggetto di approvazione in questa fase procedimentale, ed esprime, invece, per quanto riguarda le attività di somministrazione: "parere di massima favorevole di un punto ristoro buvette e di una mensa interni alla struttura per i frequentatori della stessa" con specifiche precisazioni anche procedurali, nonché riferimenti alle autorizzazioni di competenza dei VV.FF. per l'auditorium, per le quali si rinvia al parere allegato;

- PG/382922 del 13/5/2021 parere del servizio Verde della città che, in riscontro alle integrazioni prot. PG/367986 del 7 maggio 2021, esprime per quanto di competenza: "parere favorevole alla realizzazione delle opere a verde previste. Dalla documentazione acquisita risulta infatti chiara la volontà progettuale di procedere alla conservazione dei soggetti arborei presenti nell'immobile e nel contempo si prende atto della dichiarata assenza di alberi monumentali o aventi caratteristiche di monumentalità" si prescrive, altresì, l'attenta osservanza della normativa locale di tutela delle alberature cittadine durante l'esecuzione dei lavori;
- PG/385604 del 14/5/2021 parere del servizio Controlli ambientali e attuazione Paes in riscontro alle integrazioni inviate dai proponenti e trasmesse da questo ufficio con nota PG/369727 del 7 maggio 2021 esprime: "parere favorevole sia per gli aspetti acustici che energetici";
- PG/388098 del 17/5/2021 parere del servizio Giovani e pari opportunità che esprime: "parere favorevole per ciò che concerne gli usi pubblici riportati nello schema di convenzione".

A seguito di approfondimenti sulle pratiche di condono relative all'immobile, il servizio Sportello unico edilizia, al fine di esprimere il suo parere di competenza, chiede chiarimenti al servizio Antiabusivismo e condono edilizio con nota PG/448043 del 7/6/2021, cui fa seguito la nota del servizio Antiabusivismo e condono edilizio PG/514399 del 1/7/2021 in cui si riscontra che la pratica di condono n. 6809/95 "non è stata ancora definita a causa di anomalie rilevate nel corso del controllo di qualità". Successivamente vengono inviati chiarimenti da parte dei proponenti, che trasmettono una ulteriore relazione tecnica relativa al condono prot. PG/555316 del 17/7/2021. A seguito di ulteriori approfondimenti, l'ufficio competente per il condono invia al servizio Sportello unico edilizia, e per conoscenza allo scrivente ufficio, la nota PG/600792 del 5/8/2021 in merito alla minima consistenza dei vani interessati dalla pratica di condono, consistenti in due piccoli ripostigli ai lati della scala al piano rialzato "sfruttando ai lati della stessa degli spazi già chiusi su tre lati, di superficie complessiva pari a 8,84mq".

Il servizio Sportello unico edilizia, acquisite le dichiarazioni dei proponenti e le suddette note del servizio Antiabusivismo e condono edilizio, rilascia il parere di competenza favorevole con prescrizioni prot. PG/636126 del 1/9/2021, che riporta "l'intervento è conforme alla disciplina di cui agli articoli 63, 111 e 120 della Variante che consente interventi di restauro e risanamento conservativo, restando valide le prescrizioni del precedente parere PG/2019/1032770 del 23/12/2019".

In particolare si specifica che:

- con riferimento alla nota PG/2021/600792 del 5 agosto 2021 del Servizio Antiabusivismo e condono edilizio non andranno realizzati interventi in parti dell'immobile oggetto di condono edilizio non esitato; andranno inoltre rimosse tutte le ulteriori opere non legittimate da titoli edilizi con riferimento sia al corpo principale che alla zona giardino;
- la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di un'operazione unitaria a condizione che, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia ai sensi del combinato disposto dall'articolo 111, comma 3 e 110, comma 4, lettera c);
- il restauro dello spazio scoperto di pertinenza con l'inserimento di nuovi percorsi pedonali e carrabili dovrà essere realizzato nel rispetto della tutela e valorizzazione degli impianti vegetali esistenti, escludendo opere che comportino la impermeabilizzazione continua del suolo ai sensi dell'articolo 120, comma 2 della Variante generale al Prg;
- andranno rispettate le normative in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi del Capo III del Dpr n. 380/01 smi e Dm n. 236/89, in merito ai requisiti igienico-sanitari Dm n. 81/08 smi, alle norme UNI e alle altre specifiche normative di settore che l'intervento richiede.

Inoltre si segnala che:

- per quanto riguarda l'intervento da eseguire al secondo piano con le relative coperture di carattere privato e destinato a foresteria, il titolo edilizio su istanza di parte da presentarsi al Servizio Sportello unico edilizia, verrà rilasciato subordinatamente alla sottoscrizione della convenzione, come risulta peraltro già dal verbale della conferenza di servizi del 2 dicembre 2019 e del precedente parere PG/2019/1032770 del 23 dicembre 2019 e come previsto dalla bozza di convenzione.

Si richiedono, infine, alcune precisazioni relative allo schema di convenzione da perfezionare prima della sottoscrizione della stessa, per le quali si rinvia al parere in allegato.

A tutti i pareri suddetti si aggiunge il parere di conformità urbanistica PG/2021/639506 del 2/09/2021, redatto dallo scrivente servizio, a cui si rimanda per i dettagli e le prescrizioni inerenti la conformità.

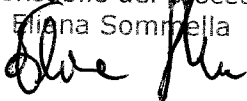
Pertanto, dato atto che sono stati acquisiti tutti i pareri dei servizi partecipanti alla conferenza, ritenuto che le condizioni e prescrizioni indicate dai servizi ai fini dell'assenso possono essere accolte con le precisazioni precedentemente espresse e tenuto conto delle motivazioni sopra richiamate si comunica la conclusione della conferenza dei servizi per l'approvazione con prescrizioni del progetto definitivo/esecutivo dell'attrezzatura ad uso pubblico di interesse comune adibita a centro polifunzionale giovanile ai sensi dell'art. 56 delle norme della Variante.

Il servizio Pianificazione urbanistica generale e beni comuni procede, quindi, alla predisposizione della proposta di delibera di Giunta comunale di approvazione dell'attrezzatura ad uso pubblico in questione.

Si allegano:

1. PG/149788 del 19/02/2021 del servizio Pianificazione urbanistica generale e beni comuni;
2. PG/205767 del 9/03/2021 del servizio Pianificazione urbanistica generale e beni comuni;
3. PG/205838 del 9/03/2021 del servizio Pianificazione urbanistica generale e beni comuni;
4. PG/230527 del 17/03/2021 del servizio Verde della città;
5. PG/256785 del 25/03/2021 del servizio Controlli ambientali e attuazione Paes
6. PG/268001 del 30/03/2021 del servizio Pianificazione urbanistica generale e beni comuni;
7. PG/280351 del 2/04/2021 del servizio Difesa idrogeologica del territorio;
8. PG/281174 del 2/4/2021 del servizio Tecnico impianti sportivi;
9. PG/284232 del 6/4/2021 del servizio Ciclo integrato delle acque;
10. PG/291981 del 8/4/2021 del servizio Sportello unico attività produttive;
11. PG/369727 del 7/05/2021 del servizio Pianificazione urbanistica generale e beni comuni;
12. PG/382922 del 13/5/2021 del servizio Verde della città;
13. PG/385604 del 14/5/2021 del servizio Controlli ambientali e attuazione Paes;
14. PG/388098 del 17/5/2021 parere del servizio Giovani e pari opportunità;
15. PG/448043 del 7/6/2021 del servizio Sportello unico edilizia
16. PG/514399 del 1/7/2021 del servizio Antiabusivismo e condono edilizio;
17. PG/600792 del 5/8/2021 del servizio Antiabusivismo e condono edilizio;
18. PG/636126 del 1/9/2021 del servizio Sportello unico edilizia;
19. PG/639506 del 2/9/2021 del servizio Pianificazione urbanistica generale e beni comuni.

Responsabile del procedimento
arch. Filiana Sommarèlla



Il dirigente
arch. Andrea Ceudech

