

COMUNE DI NAPOLI

ORIGINALE

ASSESSORATO ALLE POLITICHE URBANE, URBANISTICA E BENI COMUNI
Direzione centrale
Pianificazione e gestione del territorio - sito Unesco
Servizio Pianificazione urbanistica esecutiva

13 GEN. 2014
1471

ESECUZIONE IMMEDIATA

Proposta di delibera prot. n° 01 del 28.01.2014

Categoria Classe Fascicolo

Annotazioni

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 73

OGGETTO: 1. Controdeduzioni in ordine alle osservazioni al Piano di recupero di iniziativa privata, denominato "Vecchio Sanatorio Caputi", riguardante un'area ricadente nell'ambito "35 - Vallone San Rocco", adottato con delibera di Giunta Comunale n. 647 del 12/05/2011.
2. Approvazione del Piano di recupero di iniziativa privata denominato "Vecchio Sanatorio Caputi" avente valore di permesso di costruire ai sensi dell'art. 26, comma 5 della L.R.C. 16/2004 - presentato dalla società Villa Consiglia s.r.l., con presa d'atto della disposizione dirigenziale del Servizio Sportello unico edilizia privata n. 383 del 06/09/2013.

Il giorno 9 FEB. 2014 nella residenza Comunale convocata nei modi di legge si è riunita la Giunta Comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n° 8 Amministratori in carica:

SINDACO:

Luigi de MAGISTRIS

P

ASSESSORI:

Tommaso SODANO

P

Mario CALABRESE

ASSENTE

Francesco MOXEDANO

ASSENTE

Alessandra CLEMENTE

ASSENTE

Salvatore PALMA

P

Gaetano DANIELE

P

Annamaria PALMIERI

ASSENTE

Alessandro FUCITO

P

Enrico PANINI

P

Roberta GAETA

P

Carmine PISCOPO

P

(Nota bene: Per gli assenti viene apposto, a fianco del nominativo, il timbro "ASSENTE"; per i presenti viene apposta la lettera "P")

Assume la Presidenza: IL SINDACO LUIGI DE MAGISTRIS

Assiste il Segretario del Comune: DOT. GAETANO VIEJOSSO

IL PRESIDENTE

constatata la legalità della riunione, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto.

IL SEGRETARIO GENERALE

Per presa visione
(ca. art. 38K del Reg. 2000)
Il Direttore Culturale

2

La Giunta su relazione e proposta dell'Assessore alle Politiche Urbane, Urbanistica e Beni Comuni

Premesso

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

che, nel rispetto di quanto disposto dalla normativa della Variante, con delibera n. 647 del 12 maggio 2011, la Giunta Comunale ha proceduto all'adozione: "del Piano di recupero di iniziativa privata, denominato Vecchio Sanatorio Caputi, riguardante un'area ricadente nell'ambito 35 Vallone S. Rocco, avente valore di permesso di costruire, presentato ai sensi della LRC 16/2004 dalla Villa Consiglia S.r.l.";

che il Piano di recupero dispone l'articolazione funzionale dello stralcio in tre aree tematiche e prevede:

- giardino ornamentale e residenze nell'area tematica 1 per n.26 alloggi e pertinenze;
- parco attrezzato assoggettato a servitù di uso pubblico nell'area tematica 2, comprensivo di ripristino e integrazione di percorsi pedonali e ciclabili, realizzazione di un'attrezzatura sportiva scoperta dotata di spogliatoi (campo da tennis polivalente), di un punto ristoro e di un giardino bioenergetico;
- salvaguardia del versante del vallone nell'area tematica 3;

che per quanto concerne gli impegni e la realizzazione delle opere di urbanizzazione a carico del proponente per l'attuazione del piano si rinvia a quanto stabilito nello schema di convenzione allegato;

che il Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5, del 4 agosto 2011, all'art. 1 comma 4, dispone "I procedimenti di formazione dei piani territoriali e urbanistici, la cui proposta è stata adottata dalla Giunta alla data di entrata in vigore del presente regolamento, si concludono secondo le disposizioni della norma vigente al momento dell'avvio del procedimento stesso".

Preso atto, che il Piano di recupero così come adottato dalla Giunta comunale con delibera n.647 del 12 maggio 2011, è stato trasmesso alla Provincia di Napoli, comunicando altresì la data di pubblicazione ed il luogo del deposito, al fine della formulazione di eventuali osservazioni, come a suo tempo disposto dal comma 3 dell'art. 27 della LRC n. 16/2004;

che la suddetta deliberazione, così come adottata dalla Giunta comunale, unitamente a tutti gli elaborati tecnici e amministrativi, è stata depositata presso la Segreteria della Giunta comunale e presso il Dipartimento pianificazione urbanistica, ove è rimasta a libera visione del pubblico per la durata di trenta giorni, decorrenti dal 4 luglio 2011, affinché chiunque potesse presentare osservazioni o opposizioni al piano adottato;

che nel rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale l'avviso di deposito del piano adottato è stato pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Napoli, affinché nei trenta giorni di deposito, chiunque potesse presentare osservazioni o opposizioni al piano adottato, dandone notizia su due quotidiani a diffusione regionale;

che, inoltre, la delibera di adozione e una sintesi del progetto è stata pubblicata sul sito internet del Comune di Napoli.

che il Servizio Segreteria della Giunta ha trasmesso l'attestazione PG/2012/47977 del 19/01/2012, dalla quale risulta che presso la detta segreteria non è stata registrata alcuna osservazione;

3

che la Provincia di Napoli con deliberazione n. 748 del 04/08/2011, pervenuta con nota prot. PG/2011/548064 del 05/09/2011, nei termini previsti dal comma 4 dell'art. 27 della LRC n.16/2004, ha provveduto a formulare le proprie osservazioni articolate in 6 punti;

che presso il Dipartimento Pianificazione urbanistica non è pervenuta alcuna osservazione.

Considerato che la citata delibera della Provincia di Napoli contenente le osservazioni è allegata al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale, assumendo la sintesi delle stesse qui riportata un mero valore indicativo.

Ritenuto necessario in ordine alle medesime svolgere le seguenti controdeduzioni.

Controdeduzioni all'osservazione n. 1

Nell'osservazione si asserisce quanto segue: *"essendo l'area oggetto del Pua in esame ricadente, come si evince dagli atti, nel perimetro del Parco Metropolitan delle Colline di Napoli e assoggettata ai vincoli di cui alla L. n. 1497/1939 che conserva efficacia ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. n. 42/2004 e di cui all'art. 142 (aree tutelate per legge), comma 1 lettera f) dello stesso D.Lgs. n. 42/2004, si ritiene che il Piano debba essere corredato del parere della competente Soprintendenza dei Beni Ambientali"*.

In riferimento a quanto osservato si fa presente che il piano adottato è già dotato di parere favorevole con prescrizioni rilasciato dalla Soprintendenza B.A.P.S.A.E. per Napoli e provincia con prot. N. 3977 CL. 34 del 19/07/2011.

Per quanto sopra evidenziato l'osservazione n. 1 risulta **non accoglibile** in quanto già soddisfatta.

Controdeduzioni all'osservazione n. 2

Nell'osservazione si asserisce quanto segue: *(omissis) "si ritiene il cambio di destinazione d'uso finalizzato alla realizzazione di abitazioni ordinarie non compatibile con le previsioni del P.R.G. vigente e con le finalità che il P.R.G. stesso assegna alla zona F, definita di standard a scala urbana e territoriale con l'obiettivo della conservazione dello stato di natura"*.

In riferimento a quanto osservato si precisa che gli edifici di che trattasi sono oggetto di restauro conservativo e recupero dell'impianto originario. Detti edifici, ai sensi del vigente Prg, ricadono nella sottozona Fa2 cui art. 46 il quale rinvia all'art. 39 (zona E-componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio); quest'ultimo al comma 9 recita: *"le utilizzazioni compatibili negli edifici esistenti in zona E, oltre quelle di cui all'articolo 21 punti a), b), sono quelle ricettive, culturali, sanitarie, per l'istruzione, sportive"*; il citato punto a) dell'art. 21 prevede appunto le *"abitazioni ordinarie"*. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

Nell'osservazione si asserisce inoltre quanto segue: *"Si rileva, per di più, (...) "la prevalenza di tale funzione residenziale con il correlato giardino ornamentale (Area tematica 1) rispetto alla funzione di parco attrezzato corrispondente alla area tematica 2, prevalenza che si esplicita sia in termini di superfici che in termini di qualità dello spazio progettato, posto che l'area individuata come parco attrezzato appare fruibile solo per una minima parte (corrispondente a quella interessata dalle attrezzature sportive)"*.

Si rileva -come appena chiarito- che la funzione residenziale nelle aree parco è compatibile con il piano regolatore vigente ed è altresì confermata dalla normativa di salvaguardia del Parco Regionale Metropolitan delle Colline di Napoli, normativa che infatti assume la disciplina di Prg. Come detto, la sottozona Fa2 di cui si tratta è regolata dall'art. 46 che al comma 4 prevede: *"Le trasformazioni fisiche consentite sono quelle previste per la zona E di cui all'art. 39, salvo quanto disposto dal presente articolo per ciascuna delle parti di cui al precedente comma, in rapporto ai relativi caratteri distintivi e alle finalità di uso pubblico che si intendono conseguire"* e al comma 6 *"Le aree incolte che ricadono nella sottozona Fa contrassegnata con il n. 2, identificano le parti del territorio che, già assoggettate ad attività culturali, sono abbandonate o quelle degradate suscettibili di riconversione a scopi culturali"* (...) *"essendo consentite, ai fini del conseguimento della funzione pubblica dei fondi le seguenti utilizzazioni: (...) "attrezzature sportive scoperte, ammissibili solo in sede di pianificazione urbanistica esecutiva, rimanendo consentita la realizzazione di spogliatoi"*.

Per presa visione
(ex art. 38K del Regolamento)
Il Direttore

4

Pertanto il piano adottato e la relativa convenzione ha delineato le finalità di uso pubblico che si intendono conseguire nell'individuazione del parco attrezzato convenzionato ad uso pubblico, confermando per l'area scoperta circostante gli edifici il recupero del giardino ornamentale pertinenziale, di cui si è inteso anche non compromettere l'unitarietà e che assume un carattere di fruizione complementare al parco in termini ecologico-ambientali.

Analogamente va detto per la parte costituente il versante del vallone per la quale, per caratteristiche orografiche e motivi di sicurezza, non è possibile l'accesso del pubblico ma che, tuttavia, assume anch'essa un carattere di fruizione complementare al parco in termini visivi e di corridoio ecologico-ambientale in quanto le norme di attuazione del piano ne tutelano la salvaguardia come ecosistema.

Per quanto sopra evidenziato l'osservazione n. 2 risulta nel suo complesso **non accoglibile**.

Controdeduzioni all'osservazione n. 3

Nell'osservazione si asserisce quanto segue: (omissis) "la rifunzionalizzazione di alcuni degli edifici inclusi nel perimetro del Pua come complesso residenziale determina di fatto l'insediamento di nuovi abitanti (il cui numero peraltro non è indicato) ai quali non si fanno corrispondere gli standards urbanistici previsti dal D.M. 1444/1968. A riguardo si osserva che per un nuovo insediamento residenziale va sempre soddisfatta almeno la quota di standard relativa ai parcheggi pubblici. Si rileva, inoltre, che il Piano non prevede, in relazione ai volumi a destinazione residenziale, la quota obbligatoria di parcheggi pertinenziali di cui alla L.122/1989".

In riferimento a quanto osservato si precisa che, come specificato al capo II art. 5 dello schema di convenzione allegato al Pua adottato, l'area del piano di recupero e con essa gli edifici oggetto di restauro conservativo con cambio di destinazione d'uso ricadono in sottozona *Fa-componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio*. Tali immobili sono pertanto destinati a parco territoriale, che di per sé si qualifica come standard a livello urbano e territoriale. Pertanto la progettazione del Pua non può comportare aree da cedere per realizzare attrezzature di quartiere. L'obiettivo del Prg è per tali zone di conservazione dello stato di natura e non di trasformazione urbana, proprio a volere escludere il consumo di suolo e la sua impermeabilizzazione.

Si precisa inoltre che l'affermazione "si osserva che per un nuovo insediamento residenziale vada sempre soddisfatta almeno la quota di standard relativa ai parcheggi pubblici" non trova riscontro nelle normative nazionali e regionali vigenti.

In relazione alla previsione di parcheggi pertinenziali si evidenzia che la relativa norma (art.41 sexies della L. 11150/1942, come modificato dalla L. 122/1989, recita: "Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione". La prescrizione è pertanto obbligatoria per le nuove costruzioni e non -come nel caso di specie- per le costruzioni esistenti.

Per quanto sopra evidenziato l'osservazione n. 3 risulta **non accoglibile**.

Controdeduzioni all'osservazione n. 4

Nell'osservazione si asserisce quanto segue: "relativamente alla verifica di cui all'art. 5 della L.R. 19/2001 si rileva che la dichiarazione circa la collegabilità funzionale delle infrastrutture primarie a quelle comunali esistenti" (...) "deve essere opportunamente resa dal Responsabile del Procedimento né ad essa si possono considerare equivalenti pareri resi dai diversi settori comunali peraltro recanti prescrizioni e osservazioni che non possono farli ritenere definitivi".

In riferimento a quanto osservato occorre preliminarmente precisare che la citata norma (art. 5 della L.R.C. 19/2002) prescrive che "nei Comuni obbligati a dotarsi del Programma Pluriennale di Attuazione" (...) "fino alla adozione del Programma medesimo e fatte salve le norme e procedure previste da strumenti territoriali sovracomunali, è consentita l'approvazione di piani attuativi, anche di iniziativa privata, qualora le opere di urbanizzazione primaria, previste negli stessi, siano funzionalmente collegabili a quelle comunali esistenti".

Nulla, pertanto, si rileva dal testo di legge circa le modalità di attestazione di detta collegabilità delle opere di urbanizzazione né, come diversamente asserito nell'osservazione, viene richiesta dalla norma una espressa dichiarazione da parte del Responsabile del procedimento in merito

Per presa visione
(ex art. 38K del Regolamento)
Il Direttore Comunale

my

IL SEGRETARIO GENERALE

5

alla verifica che le opere di urbanizzazione primaria previste siano funzionalmente collegabili a quelle comunali esistenti. Ne consegue che il parere favorevole rilasciato dai responsabili dei vari uffici competenti per le opere di urbanizzazione costituisce valida attestazione ai sensi dell'art. 5 della L.R.C. 19/2001.

Per quanto sopra evidenziato l'osservazione n. 4 risulta **non accoglibile**.

Controdeduzioni all'osservazione n. 5

Nell'osservazione si asserisce quanto segue: "si evidenzia che dal raffronto di vari elaborati grafici e documentali costituenti il PUA in esame, non emerge in maniera chiara quali siano le opere da realizzarsi a cura e carico del Proponente e da asservire ad uso pubblico." (...) "Si osserva a riguardo che è necessario un coordinamento tra i vari elaborati onde chiarire in maniera inequivocabile (indicandole espressamente nella convenzione) quali siano le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura e carico della parte proponente, le garanzie da prestare, le aree e le opere da cedere o sulle quali costituire servitù perpetua di uso pubblico".

In riferimento a quanto osservato si precisa che tutte le opere previste dal Pua sono a cura e carico del proponente.

Inoltre in allegato allo schema di convenzione adottato è già prevista una tavola consistente in una "planimetria generale di progetto con indicazione delle aree tematiche, del parco attrezzato (area tematica 2) e delle opere di uso pubblico".

Ad ogni buon conto, per maggior chiarezza, nello schema di convezione oggetto di approvazione è stato precisato ulteriormente all'art. 2 che la realizzazione di tutte le opere sarà a cura e carico del proponente, e inoltre è stata ripresentata la tav. 4 del Pua con una più precisa rappresentazione delle aree tematiche.

Per quanto sopra evidenziato l'osservazione n. 5 risulta **parzialmente accoglibile**.

Controdeduzioni all'osservazione n. 6

Nell'osservazione si asserisce quanto segue: "nell'approvazione finale si dovrà dare atto dell'avvenuto espletamento delle forme di pubblicità previste dalla normativa statale e regionale in materia".

In riferimento a quanto osservato si rileva preliminarmente che il contenuto dell'osservazione è "a futura memoria" in quanto relativo alla fase di approvazione del piano, cioè quella di cui alla presente delibera, e non riguarda la delibera di adozione su cui la Provincia si esprime.

Ad ogni buon conto si fa presente che, come da nota del Dipartimento Pianificazione urbanistica prot. PG/2011/419971 e nota della Segreteria della Giunta Comunale prot. PG/2012/47977, le dette forme di pubblicità sono state espletate come segue:

- trasmissione del piano adottato alla Provincia di Napoli per le eventuali osservazioni, con prot. PG2011/469166 del 18/07/2011;
- avviso di deposito affisso all'albo Pretorio del Comune di Napoli dal 01/07/2011 e deposito per trenta giorni della deliberazione di Giunta Comunale n. 647 del 12/05/2011 e del relativo Piano adottato, presso gli uffici dei detti segreteria e dipartimento, dandone notizia su due quotidiani a diffusione regionale mediante avviso pubblicato sul "Corriere del Mezzogiorno" e sul "Roma".

Con ciò si prende atto dell'avvenuto espletamento delle forme di pubblicità previste dalla normativa statale e regionale in materia.

Per quanto sopra evidenziato l'osservazione n. 6 risulta **non accoglibile** in quanto già soddisfatta.

Preso atto che, a seguito della delibera di adozione di Giunta comunale n. 647 del 12/05/2011 ed ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. 42/2004, con nota prot. PG/2012/248723 del 22/03/2012 il Dipartimento Ambiente ha trasmesso il piano alla Soprintendenza B.A.P.S.A.E. di Napoli, allegando il parere favorevole rilasciato dalla Commissione edilizia integrata PG/2012/144825 del 02/02/2012;

Per presa visione
(ex art. 38K del Regolamento)
Il Direttore Centrale

Man

L. 2012. 14/02/2012. M. GENERALE

6

che con nota n. 3977 del 10/05/2012 la Soprintendenza ha espresso parere favorevole al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, salvo prescrizioni riguardanti:

- l'eliminazione di un volume sul prospetto nord;
- l'attuazione di indagini conoscitive in corso d'opera relativamente alle bucatore del prospetto principale est;
- la non realizzazione delle due piscine in progetto;

che, pertanto, con provvedimento n. 46 del 25/05/2012 il coordinatore del Dipartimento Ambiente ha rilasciato l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del Dlgs 42/2004 e s.m.i. per l'intervento in oggetto, con prescrizioni;

che con nota PG/2013/204693 del 12/03/2013, in riferimento al parere PG/2011/256855 del 20/04/2011 in precedenza rilasciato dalla competente Autorità di bacino, il Servizio Pianificazione urbanistica esecutiva ha richiesto alla stessa Autorità un chiarimento relativo all'applicazione dell'art. 7 del Piano stralcio assetto idrogeologico ed in particolare "a quali condizioni il parere espresso consente di concludere il procedimento relativo al piano urbanistico attuativo";

che con nota PG/2013/259308 del 29/03/2013, in riferimento a detta richiesta PG/2013/204693, l'Autorità di bacino, "considerato che comunque il Piano non prevede la fruizione delle aree che rientrano nelle perimetrazioni del rischio frana di cui al vigente P.S.A.I." ha espresso "parere favorevole sul piano urbanistico attuativo" con la prescrizione che "l'eventuale fruizione delle aree a rischio sia subordinata al consolidamento delle aree a rischio, previo il preventivo parere favorevole di questa A.d.B. sul progetto di intervento di messa in sicurezza";

che il progetto definitivo del parco attrezzato dovrà prevedere adeguata recinzione che impedisca l'accesso alla parte non praticabile del parco.

che, in considerazione delle prescrizioni e delle precisazioni intervenute, è necessario perfezionare i progetti definitivi di urbanizzazione ad uso pubblico.

Considerato altresì che per effetto di tutto quanto intervenuto il proponente ha provveduto ad aggiornare progressivamente gli elaborati di progetto secondo la cronologia che qui si richiama:

- con PG/2012/568205 del 10/07/2012 conseguentemente alle prescrizioni previste dalla citata autorizzazione paesaggistica;
- con PG/2013/628881 del 07/08/2013 conseguentemente al parziale accoglimento dell'osservazione n. 5 della Provincia di Napoli.

Preso atto altresì che con gli elaborati di cui al PG/590812 del 18/07/2012 il proponente ha fornito il proprio schema di calcolo degli oneri relativi al contributo di costruzione, ed ha inoltre proposto una compensazione di volumetria mediante la demolizione di un "manufatto incongruo", prescritta col parere della competente Soprintendenza allegato all'autorizzazione paesaggistica n. 46 del 25/05/2012, e la corrispondente trasformazione in superficie utile di parte del piano seminterrato del fabbricato denominato *ex padiglione delle donne*;

ENTRATA
W

che con PG/2013/642083 del 08/08/2012 il Servizio Sportello unico edilizia privata ha ritenuto non ammissibile la detta compensazione mediante cambio di destinazione d'uso di parte del seminterrato;

che, in esito ai detti rilievi, con PG/2012/765047 del 08/10/2012 il proponente ha presentato il "calcolo degli oneri aggiornato" e con PG/2013/628881 del 07/08/2013 ha presentato rettifica della Tav. A2 del Pua con esclusione del cambio di destinazione d'uso del seminterrato del fabbricato denominato *ex padiglione delle donne*, riconfermando quanto riportato nel corrispondente elaborato del Pua adottato;

IL SEGRETARIO GENERALE

Per presa visione
(ex art. 38K del Regolamento)
Il Direttore Centrale

Z

Per presa visione
(ex art. 36K del Regolamento)
Il Dirigente Centrale

che con disposizione dirigenziale n. 383 del 06/09/2013, allegata alla convenzione del piano e al presente atto, il Servizio Sportello unico edilizia privata ha rilasciato permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia privata previsti dal Piano di recupero denominato Stralcio Vecchio Sanatorio Caputi ambito 35 - Vallone San Rocco, disposizione dirigenziale trasmessa al Servizio Pianificazione urbanistica esecutiva con nota PG/2013/672838 del 09/09/2013;

che la citata disposizione del Servizio Sportello unico edilizia privata n. 383 del 06/09/2013 è comprensiva del prospetto con la determinazione del contributo di costruzione degli interventi di edilizia privata;

- che, come si legge nella citata disposizione, il permesso di costruire è subordinato:
- all'approvazione del Piano di recupero con valore di permesso di costruire denominato Stralcio Vecchio Sanatorio Caputi ambito 35 - Vallone San Rocco, secondo il progetto presentato dalla società Villa Consiglia srl;
 - alla sottoscrizione della convenzione relativa al suddetto Piano di recupero;
 - alla presentazione della polizza fideiussoria relativa al costo di costruzione per l'importo di € 222.700,23 secondo le modalità e condizioni previste in convenzione;
 - al pagamento degli oneri di urbanizzazione che su richiesta della società potranno essere rateizzati e assistiti da idonee polizze fideiussorie;

che inoltre - come pure si legge nella citata disposizione dirigenziale - l'inizio dei lavori di cui al permesso di costruire è subordinato alla presentazione dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione a uso pubblico, che dovrà avvenire nel termine di 60 giorni dalla data di sottoscrizione della convenzione per l'attuazione del Piano di Recupero;

che pertanto è possibile conferire al presente PUA valore di permesso di costruire abilitante gli interventi in esso previsti, come consentito dall'art. n. 26 della L.R.C. 16/2004 e secondo le indicazioni del suddetto provvedimento;

che il Pua adottato con D.G.C. n. 647 del 12/05/2011 contiene lo schema di convenzione PG/2011/207128 del 31/03/2011;

che il Servizio Sportello unico edilizia privata ha provveduto altresì all'istruttoria dell'aggiornamento dello schema di convenzione, come più avanti meglio specificato;

che la società Villa Consiglia s.r.l. *schema di convenzione con PG/2013/894300 del 27/11/2013;

hm

che il Servizio Pianificazione esecutiva ha trasmesso al Servizio Sportello unico edilizia privata il suddetto schema di convenzione con PG/2013/945726 del 12/12/2013;

che con nota PG/2014/36025 del 16/01/2014 il Servizio Sportello unico edilizia privata ha espresso parere favorevole sullo schema di convenzione presentato dalla società Villa Consiglia s.r.l. in data 27/11/2013 ai fini dell'approvazione del Piano di recupero in oggetto, precisando che le modifiche intervenute sono sinteticamente riconducibili ad aggiornamenti normativi, al recepimento di osservazioni e prescrizioni dettate in fase di adozione del Pua, ad aggiornamento di dati tecnici ed economici o infine costituiscono semplice riformulazione delle previsioni convenzionali ed allineamento a schemi di convenzione di recente approvazione, secondo quanto di seguito dettagliatamente specificato:

- "sono riconducibili ad aggiornamento normativo:
 - 1) le previsioni relative allo svolgimento da parte del proponente, in qualità di Stazione Appaltante, delle attività di verifica e validazione dei progetti posti a base di gara ai sensi dell'art.112 del Codice dei contratti e dell'art.44 e ss. del D.P.R. 207/2010 (art.9);
 - 2) le nuove previsioni in materia di normativa antimafia ai sensi del "Codice delle leggi antimafia" D.lgs. 159/2011 come modificato ed integrato dal D.lgs. 218/2012 (art.24);
- costituiscono recepimento delle osservazioni e prescrizioni dettate in fase di adozione del Pua nonché aggiornamento di dati economici ed adeguamenti ISTAT:
 - 1) in recepimento della prescrizione della Soprintendenza per i beni architettonici,

L. SEGRETARIO GENERALE

- 8
- paesaggistici, storici, per Napoli e provincia, lo stralcio della previsione inerente la realizzazione di due piscine ad uso pubblico, previste dal Pua adottato nell'ambito del parco attrezzato e, in sostituzione, la previsione inerente la realizzazione di un giardino bioenergetico (art.2, art.6);
- 2) indicazione degli importi aggiornati delle opere di urbanizzazione e delle polizze fideiussorie (artt. 9 e 19).
- costituiscono riformulazione ed allineamento di previsioni convenzionali:
- 1) la descrizione più sintetica degli interventi di edilizia privata e della quota di contributo di costruzione in virtù del rinvio alla disposizione di rilascio del permesso di costruire del Servizio Sportello unico edilizia privata allegata alla convenzione (art.3, art.4);
 - 2) lo stralcio, nelle premesse, della disciplina urbanistica delle aree di intervento in virtù del rinvio al certificato di destinazione urbanistica allegato alla convenzione;
 - 3) la riformulazione degli articoli relativi alle modalità di svolgimento della gara, alla nomina del RUP, alle varianti e al collaudo, alla vigilanza e alle penalità (artt.10, 11, 15, 16, 17, 21);
- nuove previsioni infine sono state inserite al fine di disciplinare:
- 1) la progettazione delle opere di urbanizzazione ad uso pubblico (art.8);
 - 2) la tempistica delle opere private oggetto di permesso di costruire (il cui inizio dei lavori è subordinato alla presentazione dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione assoggettate ad uso pubblico che dovranno avere inizio entro e non oltre il termine di due anni dall'approvazione dei progetti definitivi - art.12);
 - 3) la costituzione, a favore del Comune di Napoli, di una servitù di passaggio e di sottoservizi in prosecuzione di via Cupa delle Tozzole fino all'ingresso all'Area Tematica 2 (art.2);
 - 4) la previsione, nella relazione notarile sulle aree assoggettate all'uso pubblico, del diritto di utilizzo dei fondi limitrofi a quelli d'intervento ai fini dell'allacciamento fognario delle opere oggetto del Pua (art.6)."

Per presa visione
(ex art. 38K del Regolamento)
Il Direttore Comunale

Atteso che è necessario acquisire dalla società proponente, prima della stipula della convenzione, il Documento unico di regolarità contributiva (DURC) nonché idonea autocertificazione attestante la regolarità dei pagamenti tributari ai sensi del programma 100 dell'amministrazione comunale;

Ritenuto che è opportuno precisare che le opere di urbanizzazione di uso pubblico relative al parco si intendono come "attrezzature di interesse generale" in quanto relative ad attrezzature ricadenti in zona F del Prg "Parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale" sottozona Fa.

Wm

Atteso inoltre che sulla base dei motivi esposti non appaiono elementi ostativi all'approvazione del Piano di recupero di iniziativa privata, avente valore di permesso di costruire, denominato "Vecchio Sanatorio Caputi", riguardante un'area ricadente nell'ambito "35-Vallone S. Rocco", disciplinata dall'art. n. 162, punto 7 delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Prg per la zona orientale, il centro storico e la zona nord, presentato dalla società Villa Consiglia S.r.l., dando atto della sua conformità alla Variante al Prg vigente.

Rilevato che appare necessario prevedere che, qualora il proponente non stipuli la convenzione entro il termine di sei mesi dal relativo invito da parte del Comune, quest'ultimo si riserva la facoltà di procedere alla revoca del procedimento di approvazione del Pua in questione.

Visti tutti gli atti e gli elaborati elencati che costituiscono parte integrante della presente delibera.

Visti, ancora, la legge della Regione Campania 16/2004 in particolare gli artt. 26 e 27 vigenti al momento dell'adozione del piano in questione; il D.Lgs. 267/2000.

M. GENERALE

Allegati che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento composto da n. 814 pagine progressivamente numerate:

- testo della delibera di adozione n. 647 del 12/05/2011;
- elaborati del Pua coordinati con le modifiche conseguenti le prescrizioni e le osservazioni accolte:
 - Relazione - PG/2012/568205 del 10/07/2012
 - TAV. 1 Stralci del Prg Variante generale: zonizzazione, vincoli geomorfologici esistenti (scala 1:1.000) ambito S. Rocco e stralcio zonizzazione provvisoria del parco delle Colline di Napoli riportanti il perimetro dell'area interessata dal PUA (1:1000; 1:5000) - PG/2011/207128 del 31/03/2011
 - TAV. 2 Rilievo plano-altimetrico dell'area oggetto del PUA con indicazione degli edifici oggetto di recupero, delle alberature, degli spazi e della viabilità esistenti (scala 1:500) documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze - PG/2011/207128 del 31/03/2011
 - TAV. 3 Piano stralcio di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino nord-occidentale su zonizzazione del Prg Variante generale - Verifica di compatibilità geologica, geomorfologica ed idrogeologica (1:500) - PG/2011/207128 del 31/03/2011
 - Relazione geologico-tecnica e di compatibilità idrogeologica- PG/2011/207128 del 31/03/2011
 - TAV. 4 Aree tematiche del Pua con l'indicazione degli edifici oggetto di recupero (1:500) - PG/2013/628881 del 07/08/2013
 - TAV. 5 Planimetria di progetto con l'indicazione delle destinazioni d'uso delle aree e degli edifici oggetto di recupero (1:500) - PG/2012/568205 del 10/07/2012
 - TAV. 6 Planimetria di progetto con indicazione delle quote altimetriche, della viabilità interna, delle aree verdi di corredo e spazi pedonali, degli spazi di sosta e di parcheggio e delle aree verdi attrezzate (scala 1:500) - PG/2012/568205 del 10/07/2012
 - TAV. 7 Planimetria di progetto su base catastale aggiornata, riportante le quote planimetriche del terreno, la delimitazione dell'area oggetto del Pua, i vincoli (scala 1:500) - PG/2012/568205 del 10/07/2012
 - TAV. 8 Sovrapposizione tra le preesistenze e le nuove opere (scala 1:500) - PG/2012/568205 del 10/07/2012
 - TAV. 9 Profili di rilievo e di progetto (1:500) - PG/2012/568205 del 10/07/2012
 - TAV. 10 Planovolumetrico di progetto (scala 1:500) - PG/2012/568205 del 10/07/2012
 - TAV. 11 Relazioni con i percorsi programmati e storici all'intorno, con l'indicazione dei luoghi di particolare pregio, di sosta e del sistema ciclopedonale e carrabile (1:2000) - PG/2011/207128 del 31/03/2011
 - Valutazione di impatto acustico (ai sensi dell'art. 10 della zonizzazione acustica del Comune di Napoli - Legge 447/95) - PG/2011/207128 del 31/03/2011
 - Norme tecniche di attuazione- PG/2012/568205 del 10/07/2012
 - Documentazione attestante la proprietà delle aree (con documentazione catastale) - PG/2011/207128 del 31/03/2011
 - Relazione illustrativa dei singoli edifici - PG/2011/207128 del 31/03/2011
 - TAV. A1 Planovolumetrico di progetto con indicazione delle quote altimetriche, degli edifici oggetto di recupero, della viabilità interna e dei percorsi, degli spazi parcheggio e delle nuove attrezzature sportive scoperte (scala 1:500) - PG/2012/568205 del 10/07/2012
 - TAV. A2 Edificio A-"Ex padiglione delle donne" piante dello stato di fatto, dello stato post demolizioni e di progetto (scala 1:200) - PG/2013/628881 del 07/08/2013
 - TAV. A3 Edificio A-"Ex padiglione delle donne" prospetti dello stato di fatto, dello stato post demolizioni e di progetto (scala 1:200) - PG/2012/568205 del 10/07/2012
 - TAV. A4 Edificio A-"Ex padiglione delle donne" sezioni dello stato di fatto e di progetto (scala 1:200) - PG/2012/568205 del 10/07/2012
 - TAV. A5 Edificio B-"Palazzina ex uffici" piante prospetti e sezioni dello stato di fatto, dello stato post demolizioni e di progetto (scala 1:200) - PG/2012/568205 del 10/07/2012
 - TAV. A6 Edificio C-"Ex archivio" piante prospetti e sezioni dello stato di fatto e di progetto (scala 1:200) - PG/2012/568205 del 10/07/2012

Per presa visione
Art. 38K del Regolamento
Il Direttore Centrale

LM

10

Per presa visione
(art. 383 del Reg. 383/2013)
L. 20/12/2013

- TAV. A7 Edificio D-"Ex portineria" piante prospetti e sezioni dello stato di fatto, dello stato post demolizioni e di progetto (scala 1:200) - PG/2012/568205 del 10/07/2012
- TAV. A8 Edificio E-"Ex cappella funeraria" piante prospetti e sezioni dello stato di fatto e di progetto (scala 1:200) - PG/2012/568205 del 10/07/2012
- TAV. A9 Edificio F-"Edificio rurale" piante prospetti e sezioni dello stato di fatto, dello stato post demolizioni e di progetto (scala 1:200) - PG/2012/568205 del 10/07/2012
- TAV. A10 Attrezzatura sportiva, spogliatoi e punto di ristoro, giardino "bioenergetico" - piante prospetti e sezioni (scala 1:100, 1:200) - PG/2012/568205 del 10/07/2012
- TAV. A11 Planimetria di progetto con indicazione delle aree tematiche del Pua e delle opere previste (scala 1:500) - PG/2013/628881 del 07/08/2013
- TAV. A12 Planimetria tipologica di progetto (scala 1:500) - PG/2012/568205 del 10/07/2012
- TAV. A13 Planimetria schema fognario rete acque bianche e rete acque nere (scala 1:1000) - PG/2012/568205 del 10/07/2012
- Relazione impiantistica - PG/2011/207128 del 31/03/2011
- schema di convenzione presentato dalla società Villa Consiglia s.r.l. in data 27/11/2013, PG/2013/894300 con allegati costituiti da:
 - o Planimetria catastale con perimetro dell'area di intervento - PG/2013/969220 del 20/12/2013
 - o Visure catastali - PG/2013/969220 del 20/12/2013
 - o Disposizione dirigenziale n. 383 del 06/09/2013 (Permesso di costruire) ed elaborati allegati:
 - TAV. A2 Edificio A-"Ex padiglione delle donne" piante dello stato di fatto, dello stato post demolizioni e di progetto (scala 1:200) - PG/2013/628881 del 07/08/2013
 - TAV. A3 Edificio A-"Ex padiglione delle donne" prospetti dello stato di fatto, dello stato post demolizioni e di progetto (scala 1:200) - PG/2012/568205 del 10/07/2012
 - TAV. A4 Edificio A-"Ex padiglione delle donne" sezioni dello stato di fatto e di progetto (scala 1:200) - PG/2012/568205 del 10/07/2012
 - TAV. A5 Edificio B-"Palazzina ex uffici" piante prospetti e sezioni dello stato di fatto, dello stato post demolizioni e di progetto (scala 1:200) - PG/2012/568205 del 10/07/2012
 - TAV. A6 Edificio C-"Ex archivio" piante prospetti e sezioni dello stato di fatto e di progetto (scala 1:200) - PG/2012/568205 del 10/07/2012
 - TAV. A7 Edificio D-"Ex portineria" piante prospetti e sezioni dello stato di fatto, dello stato post demolizioni e di progetto (scala 1:200) - PG/2012/568205 del 10/07/2012
 - TAV. A8 Edificio E-"Ex cappella funeraria" piante prospetti e sezioni dello stato di fatto e di progetto (scala 1:200) - PG/2012/568205 del 10/07/2012
 - TAV. A9 Edificio F-"Edificio rurale" piante prospetti e sezioni dello stato di fatto, dello stato post demolizioni e di progetto (scala 1:200) - PG/2012/568205 del 10/07/2012
 - TAV. A11 Planimetria di progetto con indicazione delle aree tematiche del Pua e delle opere previste (scala 1:500) - PG/2013/628881 del 07/08/2013
 - TAV. 4 Aree tematiche del Pua con indicazione degli edifici oggetto di recupero (scala 1:500) - PG/2013/628881 del 07/08/2013
 - o Planimetria generale di progetto (con indicazione delle aree tematiche, del parco attrezzato ad uso pubblico -area tematica 2- e del tratto stradale assoggettato a servitù di passaggio - PG/2013/969220 del 20/12/2013
 - o Stima delle opere di uso pubblico - PG/2013/969220 del 20/12/2013
 - o Certificati di destinazione urbanistica - PG/2013/969220 del 20/12/2013

LM

- Avviso di deposito (trasmissione Albo Pretorio PG/2011/419971 del 28/06/2011 e n. 2 avvisi pubblicati su quotidiani a diffusione regionale)

- deliberazione della Provincia di Napoli n. 748 del 04/08/2011 prot. PG/548064 del 05/09/2011;

- attestazione della segreteria della Giunta Comunale PG/2012/47977 del 19/01/2012, dalla quale risulta che non è stata registrata presso la stessa alcuna osservazione;

L. SEGRETARIO GENERALE

1.1

- provvedimento n. 46 del 25/05/2012 - autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del Dlgs 42/2004 a cui sono allegati i seguenti elaborati vidimati dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Napoli e Provincia:

Per presa visione
(ex art. 38K del Rego
11 Ministero
Culturale)

- Relazione - PG/2011/207128 del 31/03/2011
- TAV. 1 Stralci del Prg Variante generale: zonizzazione, vincoli geomorfologici esistenti (scala 1:1.000) ambito S. Rocco e stralcio zonizzazione provvisoria del parco delle Colline di Napoli riportanti il perimetro dell'area interessata dal Pua (1:1000; 1:5000) - PG/2011/207128 del 31/03/2011
- TAV. 2 Rilievo plano-altimetrico dell'area oggetto del Pua con indicazione degli edifici oggetto di recupero, delle alberature, degli spazi e della viabilità esistenti (scala 1:500) documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze - PG/2011/207128 del 31/03/2011
- TAV. 3 Piano stralcio di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino nord-occidentale su zonizzazione del Prg Variante generale - Verifica di compatibilità geologica, geomorfologica ed idrogeologica (1:500) - PG/2011/207128 del 31/03/2011
- Relazione geologico-tecnica e di compatibilità idrogeologica- PG/2011/207128 del 31/03/2011
- TAV. 4 Aree tematiche del Pua con l'indicazione degli edifici oggetto di recupero (1:500) - PG/2011/207128 del 31/03/2011
- TAV. 5 Planimetria di progetto con l'indicazione delle destinazioni d'uso delle aree e degli edifici oggetto di recupero (1:500) - PG/2011/207128 del 31/03/2011
- TAV. 6 Planimetria di progetto con indicazione delle quote altimetriche, della viabilità interna, delle aree verdi di corredo e spazi pedonali, degli spazi di sosta e di parcheggio e delle aree verdi attrezzate (scala 1:500) - PG/2011/207128 del 31/03/2011
- TAV. 7 Planimetria di progetto su base catastale aggiornata, riportante le quote planimetriche del terreno, la delimitazione dell'area oggetto del Pua, i vincoli (scala 1:500) - PG/2011/207128 del 31/03/2011
- TAV. 8 Sovrapposizione tra le preesistenze e le nuove opere (scala 1:500) - PG/2011/207128 del 31/03/2011
- TAV. 9 Profili di rilievo e di progetto (1:500) - PG/2011/207128 del 31/03/2011
- TAV. 10 Planovolumetrico di progetto (scala 1: 500) - PG/2011/207128 del 31/03/2011
- TAV. 11 Relazioni con i percorsi programmati e storici all'intorno, con l'indicazione dei luoghi di particolare pregio, di sosta e del sistema ciclopedonale e carrabile (1:2000) - PG/2011/207128 del 31/03/2011
- Relazione illustrativa dei singoli edifici - PG/2011/207128 del 31/03/2011
- TAV. A1 Planovolumetrico di progetto con indicazione delle quote altimetriche, degli edifici oggetto di recupero, della viabilità interna e dei percorsi, degli spazi parcheggio e delle nuove attrezzature sportive scoperte (scala 1:500) - PG/2011/207128 del 31/03/2011
- TAV. A2 Edificio A-"Ex padiglione delle donne" piante dello stato di fatto, dello stato post demolizioni e di progetto (scala 1:200) - PG/2011/207128 del 31/03/2011
- TAV. A3 Edificio A-"Ex padiglione delle donne" prospetti dello stato di fatto, dello stato post demolizioni e di progetto (scala 1:200) - PG/2011/207128 del 31/03/2011
- TAV. A4 Edificio A-"Ex padiglione delle donne" sezioni dello stato di fatto e di progetto (scala 1:200) - PG/2011/207128 del 31/03/2011
- TAV. A5 Edificio B-"Palazzina ex uffici" piante prospetti e sezioni dello stato di fatto, dello stato post demolizioni e di progetto (scala 1:200) - PG/2011/207128 del 31/03/2011
- TAV. A6 Edificio C-"Ex archivio" piante prospetti e sezioni dello stato di fatto e di progetto (scala 1:200) - PG/2011/207128 del 31/03/2011
- TAV. A7 Edificio D-"Ex portineria" piante prospetti e sezioni dello stato di fatto, dello stato post demolizioni e di progetto (scala 1:200) - PG/2011/207128 del 31/03/2011
- TAV. A8 Edificio E-"Ex cappella funeraria" piante prospetti e sezioni dello stato di fatto e di progetto (scala 1:200) - PG/2011/207128 del 31/03/2011
- TAV. A9 Edificio F-"Edificio rurale" piante prospetti e sezioni dello stato di fatto, dello stato post demolizioni e di progetto (scala 1:200) - PG/2011/207128 del 31/03/2011
- TAV. A10 Attrezzature sportive, spogliatoio e punto di ristoro - piante prospetti e sezioni (scala 1:100, 1:200) - PG/2011/207128 del 31/03/2011
- TAV. A11 Planimetria di progetto con indicazione delle aree tematiche del PUA e delle opere previste (scala 1:500) - PG/2011/207128 del 31/03/2011

LM

LA SOTTILETTA GENERALE

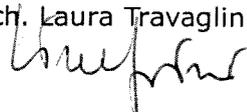
12

- TAV. A12 Planimetria tipologica di progetto (scala 1:500) - PG/2011/207128 del 31/03/2011
 - TAV. A13 Planimetria schema fognario rete acque bianche e rete acque nere (scala 1:1000) - PG/2011/207128 del 31/03/2011
 - Relazione paesaggistica PG/2011/423044 del 29/06/2011
- parere del Servizio Sportello unico edilizia privata sulla convenzione trasmesso con nota PG/2014/36025 del 16/01/2014;

La parte narrativa i fatti e gli atti citati, le dichiarazioni ivi comprese sono vere e fondate e quindi redatte dal dirigente del servizio sotto la propria responsabilità tecnica, per cui sotto tale profilo lo stesso dirigente qui appresso sottoscrive

Per presa visione
(ex art. 38K del Regolamento)
Il Direttore Centrale

IL DIRIGENTE AD INTERIM DEL SERVIZIO
PIANIFICAZIONE ESECUTIVA
(arch. Laura Travaglini)



Per i motivi tutti espressi in narrativa:

CON VOTI UNANIMI
D E L I B E R A

- 1) Controdedurre, in relazione alle osservazioni formulate dalla Provincia di Napoli con deliberazione n. 748 del 04/08/2011, per le motivazioni evidenziate in narrativa e, per l'effetto:
 - accogliere parzialmente l'osservazione n. 5;
 - non potersi procedere all'accoglimento delle osservazioni n. 1, 2, 3, 4 e 6.
- 2) Approvare, unitamente allo schema di convenzione modificato e allegato, il piano di recupero di iniziativa privata denominato "Vecchio Sanatorio Caputi" riguardante un'area ricadente nell'ambito "35 - Vallone S. Rocco", avente valore di permesso di costruire, presentato ai sensi della L.R.C. 16/2004 dalla Villa Consiglia s.r.l., dando atto della sua conformità alla Variante al Prg vigente.
- 3) Prendere atto della disposizione dirigenziale del Servizio Sportello unico edilizia privata n.383 del 06/09/2013, conferendo alla presente delibera di approvazione del piano, ai sensi dell'art. 26 comma 5 della L.R.C. 16/2004, valore di permesso di costruire, con le subordinazioni contenute nella medesima disposizione dirigenziale.
- 4) Prevedere che la presentazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione previste ad uso pubblico dal Pua, consistenti in un parco (area tematica 2), così come individuato negli elaborati del Pua e nella planimetria generale di progetto allegata allo schema di convenzione, comprensivo dell'attrezzatura sportiva (campo da tennis, spogliatoi), del punto ristoro, del giardino bioenergetico, dei percorsi e della pista ciclabile, dovrà avvenire nel termine di 60 giorni dalla data di sottoscrizione della convenzione per l'attuazione del Piano di recupero.
- 5) Prevedere che il progetto definitivo del parco attrezzato comprenda la realizzazione di una recinzione atta a impedire l'accesso del pubblico alla parte non praticabile (area tematica 3).
- 6) Prevedere che l'inizio dei lavori di cui al permesso di costruire sia subordinato alla detta presentazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione ad uso pubblico del Pua.

Handwritten mark

IL SEGRETARIO GENERALE



Per presa visione
(ex art. 38K del Regolamento)
Il Direttore *[firma]*

- 7) Dare atto che, ai sensi dell'art. 12 del D.P.R. 327/2001, l'approvazione del piano in questione comporta dichiarazione di pubblica utilità.
- 8) Incaricare la Direzione centrale Pianificazione e gestione del territorio - Sito Unesco di procedere alla predisposizione del decreto sindacale di approvazione del presente piano urbanistico attuativo, secondo le disposizioni della norma vigente al momento dell'avvio del procedimento stesso, ai sensi all'art. 1 comma 4 del regolamento di attuazione per il governo del territorio n. 5/2011.
- 9) Incaricare la Direzione centrale Pianificazione e gestione del territorio - Sito Unesco di procedere alla pubblicazione del decreto sindacale di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania (BURC);
- 10) Prevedere che il presente piano venga attuato entro dieci anni dalla data di entrata in vigore dello stesso che si verifica il giorno successivo alla sua pubblicazione sul BURC.
- 11) Prevedere che qualora la società proponente non stipuli la convenzione entro il termine di sei mesi dal relativo invito da parte del Comune, quest'ultimo si riserva la facoltà di procedere alla revoca del procedimento di approvazione del Pua in questione.
- 12) Incaricare la Direzione centrale Pianificazione e gestione del territorio - Sito Unesco di provvedere alla pubblicazione del presente piano nel sito informatico dell'amministrazione comunale, al link napoli.urbana.
- 13) Dare mandato al Servizio autonomo Centro unico acquisti e gare di predisporre gli atti necessari alla sottoscrizione della convenzione da parte del dirigente proponente.
- 14) Incaricare il Dirigente del Servizio Pianificazione urbanistica esecutiva della stipula della convenzione.
- 15) Precisare che al fine di garantire l'espletamento del procedimento attuativo delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità disciplinate dalla convenzione, occorrerà con successivo provvedimento procedere alla nomina del responsabile del procedimento per l'attuazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano.

IL DIRIGENTE AD INTERIM DEL SERVIZIO
PIANIFICAZIONE ESECUTIVA
(arch. Laura Travaglioli)

[firma]
V. TO IL DIRETTORE
(arch. Giancarlo Ferulano)
[firma]

L'ASSESSORE alle POLITICHE URBANE,
URBANISTICA E BENI COMUNI
(Prof. Carmine Piscopo)

LA GIUNTA

Considerando che...
comma 4, del...
come da...
Con voti...

di...
Lotto, con...

**Segue emendamento e dichiarazione di
esecuzione immediata su intercalare allegato**

IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE

[firma]

16

SEGUE: deliberazione di Giunta Comunale n. 73 del 19.02.2014

La Giunta,

Letto il parere di regolarità tecnica;

Letto il parere di regolarità contabile;

Lette le osservazioni del Segretario Generale;

Con voti UNANIMI adotta la proposta emendendo il punto 6) del deliberato e l'art. 5 (Inizio dei lavori di edilizia privata) dell'allegato schema di Convenzione nel senso di aggiungere, dopo la parola "presentazione", le parole "ed approvazione".

④

LA GIUNTA

Considerato che ricorrono i motivi di urgenza previsti dall'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000 in quanto occorre dare immediatamente corso alle incombenze di cui alla deliberazione innanzi adottata

Con voti UNANIMI

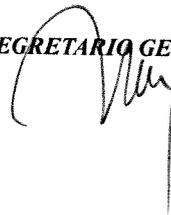
DELIBERA

**di dare esecuzione immediata alla presente deliberazione dando mandato ai competenti uffici di attuarne le determinazioni.
Letto, confermato e sottoscritto**

IL SINDACO

Luigi de Magistris

IL SEGRETARIO GENERALE





15

Per presa visione
(ex art. 38K del Regolamento)
Il Dirigente

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 01 DEL 28.01.2014 AVENTE AD OGGETTO:

1. Controdeduzioni in ordine alle osservazioni al Piano di recupero di iniziativa privata, denominato "Vecchio Sanatorio Caputi", riguardante un'area ricadente nell'ambito "35 - Vallone San Rocco", adottato con delibera di Giunta Comunale n. 647 del 12/05/2011.
2. Approvazione del Piano di recupero di iniziativa privata denominato "Vecchio Sanatorio Caputi" avente valore di permesso di costruire ai sensi dell'art. 26, comma 5 della L.R.C. 16/2004 - presentato dalla società Villa Consiglia s.r.l., con presa d'atto della disposizione dirigenziale del Servizio Sportello unico edilizia privata n. 383 del 06/09/2013.

Il dirigente ad interim del Servizio pianificazione urbanistica esecutiva esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità tecnica in ordine alla suddetta proposta: **FAVOREVOLE**

La presente deliberazione non comporta impegno di spesa né diminuzione di entrata anche in riferimento ad esercizi successivi

Addì

IL DIRIGENTE AD INTERIM DEL SERVIZIO
PIANIFICAZIONE ESECUTIVA
(arch. Laura Travaglini)

31 GEN. 2014

Pervenuta in Ragioneria Generale il Prot. 1471

Il Dirigente del Servizio di Ragioneria, esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità contabile in ordine alla suddetta proposta: **vedi parere allegato**

Addì

IL RAGIONIERE GENERALE

A

ATTESTATO DI COPERTURA FINANZIARIA ED IMPEGNO CONTABILE

La somma di €..... viene prelevata dal Titolo..... Sez.....
Rubrica..... Cap.....() del bilancio 20....., che presenta
la seguente disponibilità:

Dotazione	L.....
Impegno precedente	L.....
Impegno presente	L.....
Disponibile	L.....

Ai sensi e per quanto disposto dall'art. 151, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, si attesta la copertura finanziaria della spesa di cui alla suddetta proposta.

Addì.....

IL RAGIONIERE GENERALE



16

COMUNE DI NAPOLI
DIREZIONE CENTRALE I
SERVIZI FINANZIARI
CONTROLLO SPESE

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE reso ai sensi dell'art. 49, comma 1, D.Lgs. 267/2000 in ordine alla proposta del Servizio Pianificazione Urbanistica Esecutiva
Prot. n. 1 del 28/1/2014
IY 71 del 31/1/2014

Letto l'art. 147 bis comma 1 del D.Lgs. 267/2000 come modificato ed integrato dal D.L. 174/2012 convertito in legge 213/2012;

Visto il Piano di riequilibrio pluriennale di cui all'art. 243 bis, ter e quarter del D.Lgs 267/00, approvato con delibera consiliare n. 3 del 28/1/2013 aggiornato con la delibera consiliare n. 33 del 15/7/2013.

Vista la deliberazione di G.M. n. 11 del 15/1/2014 di autorizzazione all'assunzione di impegni in Esercizio Provvisorio:

Il presente provvedimento propone, tra l'altro, di:

- approvare le controdeduzioni alle osservazioni formulate dalla Provincia di Napoli con deliberazione n. 748 del 4/8/2011 accogliendo parzialmente l'osservazione n. 5 e respingendo le osservazioni di cui ai punti 1, 2, 3, 4 e 6;
- approvare il piano di recupero di iniziativa privata denominato "Vecchio Sanatorio Caputi" avente anche valore di permesso di costruire, presentato dalla Villa Consiglia s.r.l. **nonché di approvare lo schema di convenzione allegato come modificato;**
- Prendere atto della disposizione dirigenziale del Servizio Sportello Unico Edilizia Privata n. 383 del 6/9/2013 conferendo al presente provvedimento valore di permesso di costruire, ai sensi dell'art. 26 comma 5 della L.R.C. 16/2004;
- Prevedere che la presentazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione ad uso pubblico previste dal PUA avvenga nel termine di giorni 60 dalla data di sottoscrizione della convenzione e che comprenda anche la realizzazione di una recinzione atta ad impedire l'accesso del pubblico alla parte non praticabile;
- Prevedere che l'inizio dei lavori sia subordinato alla presentazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione ad uso pubblico del PUA;

17

- Dare atto che ai sensi dell'art. 12 DPR 327/2001 l'approvazione del piano comporta dichiarazione di pubblica utilità.

Si esprime parere favorevole atteso che il presente provvedimento non comporta, allo *stato*, riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica finanziaria o sul patrimonio dell'Ente del corrente esercizio e riservandosi di esprimere il proprio parere ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D. lgs.267/2000 in ordine ai futuri provvedimenti che saranno adottati sulla base dell'approvazione del presente.

se

IL RAGIONIERE GENERALE
DR. R. MUCCIARIELLO

Osservazioni del Segretario Generale

18

Sulla scorta dell'istruttoria tecnica svolta dal Servizio proponente.

Con il provvedimento in oggetto la Giunta intende fornire le controdeduzioni alle osservazioni formulate dalla Provincia di Napoli in ordine al p.r.u. di iniziativa privata denominata "Vecchio Sanatorio Caputi", accogliendone parzialmente una, modificare lo schema di convenzione con il soggetto proponente e dettare alcune prescrizioni per la progettazione definitiva, da perfezionare, secondo quanto dichiarato nella parte narrativa, "in considerazione delle prescrizioni e precisazioni intervenute".

Letto il parere di regolarità tecnica che recita: "Favorevole. La presente deliberazione non comporta impegno di spesa né diminuzione di entrata anche in riferimento ad esercizi successivi."

Letto il parere di regolarità contabile, che recita: "[...] Si esprime parere favorevole atteso che il presente provvedimento non comporta, allo stato, riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica finanziaria o sul patrimonio dell'Ente del corrente esercizio e riservandosi di esprimere il proprio parere ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D. lgs. 267/2000 in ordine ai futuri provvedimenti che saranno adottati in base all'approvazione del presente."

Ricordato che:

- l'art. 26, comma 2, della L. 16/2004 dispone che "I Pua, in relazione al contenuto, hanno valore e portata dei seguenti strumenti: [...] e) i piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457";
- l'art. 26, comma 3, della L. 16/2004 prevede che "L'approvazione dei Pua non può comportare variante al Puc";
- l'art. 27, comma 5, della L.R. 16/2004, che seppur abrogato, conserva vigenza, per la fattispecie in oggetto, ai sensi dell'art. 1, comma 4, del Regolamento di attuazione per il governo del territorio, n. 5 del 4.8.2011 (in cui, nel disciplinare la formazione dei piani urbanistici attuativi, si dispone che "I procedimenti di formazione dei piani territoriali ed urbanistici, la cui proposta è stata adottata dalla Giunta alla data di entrata in vigore del presente regolamento, si concludono secondo le disposizioni della norma vigente al momento dell'avvio del procedimento stesso"), nel quale si stabilisce che "Con delibera di Giunta il Comune esamina le osservazioni o le opposizioni formulate e approva il Pua dando espressamente atto della sua conformità al Puc.";
- l'efficacia dei piani urbanistici attuativi consegue solo all'esito della procedura di cui all'art. 27, comma 3 e seguenti, della L. R. 16/2004;
- l'art. 12 del D.P.R. 327/2001 prevede che "La dichiarazione di pubblica utilità si intende disposta. a) [...] quando sono approvati il [...] piano di recupero [...]".

Richiamate le allegate osservazioni espresse in ordine alla deliberazione di G.C. n. 647/2011, avente ad oggetto l'adozione del piano di recupero *de quo*.

Richiamato quanto rappresentato dall'Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici nel parere AG 3/2014, laddove si richiama l'attenzione sui seguenti aspetti: "[...] riconducibilità dell'esecuzione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione al genus "appalto di lavori pubblici", [...] natura pubblica, sotto il profilo oggettivo, dell'opera da realizzare, [...] natura negoziale del rapporto pubblico - privato [...]. In tali ipotesi, l'Autorità ha ritenuto che il privato debba procedere alla realizzazione dell'opera nel rispetto delle norme dell'evidenza pubblica in forza dell'applicazione estensiva dell'art. 32, comma 1, lett. g), del d.lgs. n. 163/2006. Il richiamato principio è stato fatto proprio dalla giurisprudenza nazionale che ha ribadito la sussistenza dell'obbligo di esperire le procedure ad evidenza pubblica, secondo la normativa comunitaria [...] in "tutti i piani urbanistici e accordi convenzionali, comunque denominati, che

19

nell'ambito di intese tra privati e Amministrazione, preordinate a regolare l'assetto del territorio, prevedano l'esecuzione di opere destinate a confluire nel patrimonio pubblico. [...]".

Atteso che al punto 6 del dispositivo ed all'articolo 5 dello schema di convenzione si prevede che l'inizio dei lavori di edilizia privata sia subordinato alla presentazione, da parte del soggetto proponente, del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, si richiama l'attenzione sull'opportunità che sia valutata una modifica di tale previsione, così da subordinare l'avvio dei lavori all'approvazione del progetto definitivo piuttosto che alla sua presentazione.

Si ricorda che:

- la dirigenza, nell'ambito delle competenze gestionali ad essa dempandate ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000, esercita il proprio potere di vigilanza e controllo sulla corretta esecuzione della convenzione di cui si propone l'approvazione;
- la responsabilità in merito alla regolarità tecnica viene assunta dal dirigente che sottoscrive la proposta, sulla quale ha reso il proprio parere di competenza in termini di "Favorevole" ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, attestando, quindi, a mente del successivo art. 147 bis, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa nell'ambito del controllo di regolarità amministrativa e contabile assegnato alla dirigenza stessa nella fase preventiva della formazione dell'atto, al fine di garantire, ai sensi del precedente art. 147, la legittimità, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa medesima;
- resta nelle valutazioni dirigenziali la verifica della conformità della soluzione progettuale prescelta alle disposizioni funzionali, prestazionali e tecniche che regolano la materia, nonché alla normativa urbanistica – edilizia, paesaggistica, ambientale ed a quant'altro vigente in materia di vincoli, a fronte dei quali necessita acquisire, ai fini della realizzazione delle opere, provvedimenti autorizzativi, pareri o nulla-osta dalle Autorità preposte alla loro tutela.

Spetta all'Organo deliberante, sulla scorta delle motivazioni riportate nell'atto e alla stregua del risultato dell'istruttoria svolta dall'ufficio proponente, l'apprezzamento dell'interesse e del fine pubblico ed ogni altra valutazione conclusiva.

Il Segretario Generale

19.2.14

~~VISTO
Il Segretario
Luigi de Magistris~~

OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Compatibilmente con i ristretti limiti di tempo a disposizione, rispetto al momento cognitivo degli atti di cui si propone l'approvazione, si osserva che la proposta:

- riguarda l'adozione del piano di recupero di iniziativa privata - come proposto dalla società Villa Consiglia S.r.l. ai sensi della Lr 16/2004 e dell'art. 162 delle norme di attuazione della variante al Prg approvata con DPGRC n. 323 del 11 giugno 2004 - riguardante una porzione di territorio nell'ambito del Vallone S.Rocco, denominato "vecchio Sanatorio Caputi" con le prescrizioni e osservazioni del Servizio competente;
- riporta il parere di regolarità tecnica del dirigente, espresso, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, con la seguente formula: "Favorevole", cui segue la specificazione che "la presente deliberazione non comporta impegno di spesa a carico dell'esercizio in corso e di esercizi successivi";
- reca il visto del Direttore Centrale di riferimento (anche in veste di Dirigente del Servizio proponente) come richiesto dalla disposizione di cui alla nota prot. n. 226 del 22.06.2006 [a firma del Direttore Generale, del Segretario Generale e del Vice Segretario Generale], che ha dato traduzione procedurale all' art. 38, co. 5, lett. K e dell'art. 39, co. 4, lett. J del Regolamento degli Uffici e dei Servizi.

Rilevato, dalla narrativa:

- a) che "il PUA si configura come un ulteriore intervento finalizzato alla più ampia e complessiva riqualificazione del Vallone S. Rocco";
- b) che "la società Villa Consiglia s.r.l., in qualità di stazione appaltante dovrà procedere all'affidamento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle opere di uso pubblico attraverso la procedura di gara ad evidenza pubblica, ai sensi dell'art. 32, 1° comma, lett. g del D.lgs. 16372006 e s.m.i.";
- c) che il PUA è escluso "dalla verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS ai sensi dell'art. 2, commi 5 e 7 del regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (Vas) in Regione Campania [...] in quanto PUA di riqualificazione urbanistica e/o architettonica";
- d) che si propone "di conferire al PUA valore di permesso di costruire abilitante gli interventi in esso previsti", come consentito dall'art. 26, comma 5 della Lr n.16/2004;

richiamata la l.r. n. 16/2004, specie dove dispone:

- che "I pua, in relazione al contenuto, hanno valore e portata" di piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978 n. 457 (art. 26, comma 2, lett. e);
- che "il Pua è adottato dalla giunta comunale" (art. 27, comma 2);
- che "l'approvazione dei Pua non può comportare variante al Puc" (art. 26, comma 3);
- che l'efficacia dei piani urbanistici attuativi consegue solo all'esito della procedura di cui all'art. 27, comma 3 e ss. della medesima legge;

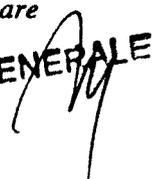
sottolineato che, ove il valore delle opere di urbanizzazione, come attestato dal dirigente proponente con sottoscrizione di responsabilità, sia inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria di cui all'art. 28 del D.Lgs. 163/2006, trova applicazione la norma dettata dall'art. 122, comma 8, del d.Lgs. 16372006, nell'intesa che la selezione ad evidenza pubblica, che l'ente ritiene di demandare al soggetto proponente, assicuri il rispetto dei principi di trasparenza, di concorrenzialità, di non discriminazione e di proporzionalità e tenga conto delle recenti disposizioni in materia di antimafia di cui alla legge n. 136/2008 sulla tracciabilità dei flussi finanziari;

ricordato, in tema di applicazione delle disposizioni in materia di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, quanto rappresentato dall'autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici, con determinazione n. 7/2009, laddove, tra l'altro, si precisa che il Codice dei Contratti individua "l'esecutore delle opere a scomputo quale diretto destinatario [...] della normativa sulle gare

VISTO:
Il Sindaco

APS

IL SEGRETARIO GENERALE



pubbliche [...]. Il privato, in qualità di stazione appaltante, è esclusivo responsabile dell'attività di progettazione, affidamento e di esecuzione delle opere di urbanizzazione, fermi restando i poteri di vigilanza e di controllo che spettano all'Amministrazione e che, tra l'altro, comportano [...] la possibilità di chiedere al privato informazioni circa le modalità di svolgimento della gara d'appalto [...]. Non si ritiene ammissibile la partecipazione alla gara del titolare del permesso di costruire o del piano urbanistico attuativo [...] per evidenti ragioni di conflitto di interesse fra il ruolo di stazione appaltante e di concorrente alla gara, né si ritiene ammissibile una partecipazione indiretta attraverso soggetti con i quali sussistano rapporti di controllo ex art. 2359 c.c. o tali da configurare un unico centro decisionale”;

si prende atto che il dirigente proponente ha attestato che "non appaiono elementi ostativi all'adozione del PUA in questione [...] ai sensi dell'art. 162 della Nta della Variante al Prg, approvata con DPGRC n. 323 del 11.giugno.2004 (BURC del 14.06.2004)".

Si ricorda che la responsabilità in merito alla regolarità tecnica ricade sulla dirigenza che sottoscrive la proposta e che resta nelle valutazioni dirigenziali verificare la conformità del provvedimento alle disposizioni funzionali, prestazionali e tecniche che regolano la materia, nonché alla normativa urbanistica-edilizia, paesaggistica, ambientale ed a quanto altro vigente in materia di vincoli, a fronte dei quali necessità acquisire, ai fini della realizzazione delle opere, provvedimenti autorizzativi, pareri o nulla-osta delle autorità preposte alla loro tutela.

IL SEGRETARIO GENERALE

Dr. Gaetano Virtuoso

12.5.11

VISTO:
Il Sindaco

RRS

Deliberazione di G.C. n. 73 del 19/02/2014 composta da n. 22 pagine progressivamente numerate, nonché da allegati dichiarati nell'atto.

SI ATTESTA:

- Che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il 19.2.14 e vi rimarrà per quindici giorni (art. 124, comma 1, del D.Lgs. 267/2000).
- Che con nota in pari data è stata comunicata in elenco ai Capi Gruppo Consiliari (art.125 del D.Lgs.267/2000).

Il Funzionario Responsabile

[Handwritten signature]

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

Constatato che sono decorsi dieci giorni dalla pubblicazione e che si è provveduto alla prescritta comunicazione ai Capi Gruppo consiliari, si dà atto che la presente deliberazione è divenuta da oggi esecutiva, ai sensi dell'art.134, comma 3, del D.Lgs.267/2000

Addi

IL SEGRETARIO GENERALE

Il presente provvedimento viene assegnato a:

Data e firma per ricevuta di copia del presente atto da parte dell'addetto al ritiro

per le procedure attuative.

Addi.....

IL SEGRETARIO GENERALE

Attestazione di conformità

(da utilizzare e compilare, con le diciture del caso, solo per le copie conformi della presente deliberazione)

La presente copia, composta da n. 22 pagine, progressivamente numerate, è conforme all'originale della deliberazione di Giunta Comunale n. 73 del 19.2.14

divenuta esecutiva in data

Gli allegati dichiarati nell'atto:

sono rilasciati in copia conforme unitamente alla presente;

sono visionabili in originale presso l'archivio in cui sono depositati;

Il Funzionario responsabile

Attestazione di compiuta pubblicazione: