



COMUNE DI NAPOLI

dipartimento pianificazione urbanistica
servizio pianificazione esecutiva aree di recente formazione

Relazione istruttoria del progetto preliminare riguardante la realizzazione di una attrezzatura a scala urbana e territoriale per la musica e i grandi eventi con annesso strutture complementari di servizi in località Ponticelli, presentato dalla società "Palaponticelli s.r.l.", ai sensi dell'art.50 delle norme di attuazione della variante al Prg approvata con Dprgc 323/2004



Napoli, maggio 2006

Comune di Napoli
Assessorato all'urbanistica

Dipartimento autonomo pianificazione urbanistica: coordinatore arch. Roberto Gianni
Servizio pianificazione esecutiva aree di recente formazione: dirigente arch. Mario Moraca

Gruppo di lavoro:

arch. Mario Moraca, dirigente del servizio pianificazione esecutiva aree di recente formazione:

arch. Pasquale Antignano

Napoli, maggio 2006

1. Procedura attivata e condizioni formali preliminari

In data 2 gennaio 2006 la società *'Palaponticelli s.r.l.'* presentava al servizio Sportello unico per le attività produttive, domanda unica di avvio del procedimento per la realizzazione di un centro commerciale per la grande distribuzione in località Ponticelli, ai sensi del Piano delle attività commerciali del comune di Napoli e della legge regionale n. 1/2000.

Pertanto, con nota n. 4/us del 4 gennaio 2006, il servizio Sportello unico per le attività produttive, trasmetteva al servizio Pianificazione esecutiva aree di recente formazione copia del progetto relativo alla realizzazione, in regime convenzionato, di un *"PalaPonticelli con annesse strutture commerciali e di servizi"* per l'acquisizione del parere di conformità urbanistica.

Con nota n. 164/M del 20 febbraio 2006 (all. n. 1) il servizio Pianificazione esecutiva aree di recente formazione trasmetteva allo Sportello unico per le attività produttive il proprio parere rilevando, in merito alle destinazioni d'uso e alle utilizzazioni proposte, la compatibilità del progetto con la disciplina urbanistica vigente. Veniva altresì evidenziata la necessità di apportare al progetto alcune modifiche e integrazioni al fine del rispetto delle caratteristiche funzionali e tecniche previste dalle norme di settore per l'attrezzatura del PalaPonticelli, e per le strutture commerciali, la definizione delle caratteristiche in merito alla sussidiarietà dal punto di vista quantitativo, funzionale e qualitativo delle attività commerciali rispetto alla attrezzatura pubblica o di uso pubblico.

In particolare, veniva richiesto:

- adeguata documentazione e motivazione in merito agli aspetti dimensionali e funzionali dell'impianto PalaPonticelli, in relazione al conseguimento dei requisiti prestazionali e funzionali previsti per una attrezzatura a scala urbana e territoriale;
- specifiche indicazioni riguardo alle tipologie delle attività commerciali soprattutto in relazione all'eventuale utilizzazione contemporanea con il PalaPonticelli, e agli spazi pubblici e di uso pubblico, sia in termini compositivi che dimensionali;
- dati quantitativi relativi agli spazi pubblici e, dal punto di vista compositivo, la adeguata caratterizzazione della piazza pubblica ad assolvere il ruolo di elemento di collegamento tra l'attrezzatura pubblica e la struttura commerciale;
- approfondimento in merito alle relazioni tra la parte pubblica o di uso pubblico e la parte commerciale, tale da evincere le caratteristiche circa la sussidiarietà delle attività commerciali alle attrezzature pubbliche o di uso pubblico;
- indicazioni relative all'assolvimento, per le sole attività commerciali, degli obblighi di cui all'art.5 del Dm 1444/68, in merito alla cessione di aree per opere di urbanizzazione.

Nella suddetta nota si evidenziava altresì l'esigenza, trattandosi della realizzazione di una attrezzatura pubblica o di uso pubblico da parte di un soggetto privato con annessi insediamenti

commerciali a parziale remunerazione dell'investimento richiesto, ai fini dell'eventuale prosecuzione del procedimento, di definire procedure specifiche tese a operare le necessarie valutazioni sia in merito alla sussidiarietà delle parti in gioco, sia in merito alla convenienza, all'opportunità e ai vantaggi in termini pubblici dell'intera operazione.

Con nota n. 221 del 16 febbraio 2006 (all. n. 2), il servizio Pianificazione programmazione e progettazione del sistema delle infrastrutture di trasporto esprimeva il parere di competenza in merito alla conformità del progetto presentato alla strumentazione di pianificazione delle infrastrutture, richiedendo alcune integrazioni e modifiche, in particolare:

- elaborazione della relazione trasportistica, e la revisione della struttura dell'impianto distributivo delle funzioni interne in funzione della viabilità esistente e di quella da realizzare per configurare una maglia stradale più stretta finalizzata all'incremento dell'accessibilità alle varie funzioni urbane e alle stazioni del trasporto pubblico su ferro.

Con nota n. 63/us del 20 marzo 2006 lo Sportello unico per le attività produttive comunicava al servizio Pianificazione esecutiva aree di recente formazione che la società 'Palaponticelli s.r.l.' aveva presentato, nella stessa data, una "*rielaborazione integrale del progetto preliminare*", che configurava una nuova domanda di autorizzazione per cui si rendeva necessario espletare ex novo l'istruttoria per l'ottenimento dei necessari pareri, e provvedeva con successiva nota n. 74/us del 3 aprile 2006 alla trasmissione al dipartimento di urbanistica del progetto presentato.

Il nuovo progetto preliminare, presentato dalla società "Palaponticelli s.r.l." riguarda la realizzazione di una *Attrezzatura a scala urbana e territoriale per la musica e i grandi eventi con annesso strutture complementari di servizi a Ponticelli*.

A seguito di incontri effettuati con lo Sportello unico per le attività produttive, si è concordato che, in questo caso, la procedura per il rilascio dell'autorizzazione commerciale non può essere quella tradizionalmente seguita in quanto la disciplina urbanistica vigente prevede, nell'area interessata, la realizzazione di una attrezzatura a scala urbana e territoriale e l'ammissibilità dell'attrezzatura commerciale è subordinata alla sussidiarietà delle attività commerciali alle attrezzature pubbliche o di uso pubblico. Pertanto il procedimento principale è quello per l'approvazione dell'attrezzatura pubblica o di uso pubblico mentre il procedimento di autorizzazione commerciale può essere attivato solo a valle e subordinatamente a un suo positivo espletamento del procedimento principale.

Pertanto, ai fini dell'approvazione del progetto preliminare si è ritenuto opportuno - in analogia con quanto previsto dalla delibera di giunta comunale n.1882 del 23 marzo 2006 per l'istruttoria e l'approvazione delle attrezzature assoggettate ad uso pubblico di cui all'art.56 delle norme del Prg vigente, lo svolgimento di una conferenza dei servizi comunali interessati.

Quindi, ai fini dell'acquisizione dei pareri degli altri servizi comunali cointeressati, il responsabile del procedimento, arch. Mario Moraca ha indetto, con note nn. 413/M del 7 aprile 2006, 424/M del 12 aprile 2006, n.444 del 14 aprile 2006 e 450/M del 19 aprile 2006, una conferenza dei servizi, interna all'Amministrazione, fissata per il giorno 3 maggio 2006, ai sensi degli artt. 14 e segg. della legge 241/90, convocando i seguenti servizi:

- Servizio Pianificazione e progettazione infrastrutture di trasporto
- Servizio Progettazione, realizzazione e manutenzione impianti sportivi
- Servizio Progettazione, realizzazione e manutenzione strade, illuminazione pubblica e sottoservizi
- Servizio Edilizia privata e Sportello unico per l'edilizia
- Servizio Sicurezza geologica e sottosuolo
- Servizio Commercio al Dettaglio
- servizio Ambiente
- servizio Patrimonio immobiliare e demanio comunale
- Sportello unico per le attività produttive

In esito alla suddetta Conferenza dei servizi, di cui al verbale allegato (all. n. 3), sono stati acquisiti i pareri favorevoli dei servizi convocati. Nelle suddetta conferenza è stato inoltre condiviso il procedimento proposto per l'approvazione delle opere in argomento, prevedendo, pertanto una procedura articolata in due fasi:

- una prima fase in cui il progetto preliminare e lo schema di convenzione tra soggetto proponente e l'amministrazione comunale vengono sottoposti all'approvazione della giunta municipale;
- una seconda fase in cui il servizio Sportello unico per le attività produttive, al quale è stato presentato il progetto di cui trattasi, avendo ricevuto mandato in proposito dalla giunta comunale con la delibera approvata nella prima fase, provvede al rilascio per le funzioni commerciali del necessario titolo autorizzativo, ai sensi del Dpr 447/98 e del regolamento comunale sullo sportello unico, approvato con delibera di GC n.1307 del 09.04.2002.

Successivamente, con nota n. 1981 del 15 maggio 2006 (all.n.4), a seguito di incontri, la Direzione centrale politiche culturali sportive e del tempo libero ha suggerito al servizio Pianificazione esecutiva aree di recente formazione, alcune modifiche e integrazioni al fine di definire le modalità convenzionali per la gestione del Palaponticelli.

2. Sintesi della proposta presentata

La proposta progettuale esaminata, di cui di seguito si descrivono le caratteristiche tecniche ed economiche, è quella ripresentata dalla società “Palaponticelli s.r.l.” in data 20 marzo 2006 nota n. 63/us, e successivamente integrata, a seguito delle modifiche e delle integrazioni richieste dall’amministrazione, con ulteriori elaborati nelle date 12.04.06 prot. n.423/M (relazione commerciale e piano economico finanziario), 14.04.06 prot.442/M (impianti e sottoservizi), 21.04.05 prot.482/M, 03.05.06 prot.523/M (analisi trasportistica), 23.05.06 (capitolato speciale prestazionale, schema di convenzione, piano economico-finanziario e relativa asseverazione, dichiarazione attestante disponibilità delle aree) e 26.05.06 prot. 673/M.

Gli elaborati del progetto preliminare presentati dal proponente sono riportati nell’elenco allegato alla presente relazione (all. n.5).

2a. Aspetti generali dell’intervento

L’area oggetto di intervento, di superficie pari a circa 84.434 mq, è ubicata nella periferia orientale della città di Napoli nel quartiere di Ponticelli ed è delimitata:

- a est dalla via Virginia Woolf e dall’adiacente area che la *variante* destina a parco di quartiere, con attività commerciali;
- a sud dalla via Merola e dall’insediamento storico dell’istituto Tropeano;
- a ovest dalla via Pacioli, su cui si attestano le rampe di entrata e uscita della SS. 162, e dal parco pubblico di Ponticelli;
- a nord, dalla via Argine e dal viadotto della SS. 162, e dall’istituto agrario.

L’area interessata dall’intervento è per mq. 78.751, nella disponibilità della soc. Palaponticelli, comprensiva di un’ area di 5.521 mq, come documentato dal proponente, oggetto di provvedimento retrocessione da parte del comune di Napoli, ai sensi delibera di G.C. n. 3850 del 16.11.2004 e della successiva delibera consiliare n.234 del 18.12.2004. La parte restante dell’area di intervento per mq.5.623 risulta di proprietà comunale.

Il progetto prevede la formazione di un insediamento per la costituzione di una nuovo *centro di zona*, formato da funzioni pubbliche e private, qualificate intorno a un insieme di grandi spazi pubblici; obiettivo sottolineato dai progettisti che nella relazione affermano “*L’idea assegna al sito una valenza di luogo collettivo per una parte urbana più ampia, disegna un’area in cui la geografia e l’orografia dettano le condizioni di una permeabilità dell’area, evitando recinti e costrizioni*” e poi, più avanti “*...In tale strategia il progetto individua il luogo della piazza, agorà a cui tutto il quartiere appartiene, in un’area centrale ‘morbida’ nei lati, connessa tra parte ad est e ad ovest*

dell'area, che invoca una unità su cui si presentano le attrezzature pubbliche e ad uso pubblico".
(cfr. relazione illustrativa e tecnica).

L'area di intervento, posta in posizione baricentrica rispetto alle principali trasformazioni territoriali previste e alle grandi attrezzature pubbliche esistenti, costituisce un forte elemento catalizzatore nel processo di riqualificazione urbana della zona.

Si prevede la realizzazione di un complesso di più funzioni tra loro interagenti e a prevalenza pubblici, denominato Palaponticelli. Circa 16.500 mq di superficie sono destinati a spazi per la musica, spettacolo, eventi sportivi, concerti e manifestazioni, per una capienza max di 10.800/11.100 persone, con un volume pari a 374.400 mc.

All'interno della struttura sono collocati spazi per attrezzature di quartiere, utilizzabili indipendentemente dagli eventi stessi.

Inoltre sono previsti servizi di carattere commerciale, interconnessi a mezzo di una piazza coperta. A servizio dell'intero complesso è stato previsto un sistema di parcheggi coperti nel rispetto delle normative di settore vigenti.

2b. Accessibilità

All'intero complesso si accede con trasporto privato dagli svincoli della statale 162 e dalle quattro strade limitrofe al lotto. Ai parcheggi pubblici e ai parcheggi privati si accede da un unico ingresso localizzato alla confluenza tra via Pacioli e via Masseria Sanità e Pace, il deflusso, invece, avviene attraverso due uscite su via Woolf e due uscite su via Merola. Tutte le uscite sono servite da corsie di servizio per l'immissione nella corrente di traffico esterna. L'accesso dei veicoli per la distribuzione delle merci è prevista su via Argine, in corrispondenza della rampa di ingresso alla viabilità/spazio pubblico interna all'area di intervento.

Sono previsti accessi pedonali all'intero complesso attraverso rampe e scale ubicate su via Pacioli, via Argine, via Woolf e via Merola.

La circolazione veicolare, come evidenziato dalla verifica trasportistica, per come sono stati ubicati e organizzati l'accesso e le uscite dai parcheggi, presenta fenomeni di congestione localizzati in corrispondenza della rotatoria tra via Merola e via Pacioli, con rigurgiti della coda fino alla via Califano. La viabilità/spazio pubblico è ubicata tutta all'interno dell'area di intervento e si articola in un percorso a forma di iperbole e si sviluppa prevalentemente sulla copertura dei parcheggi privati sottostanti. Per tale circostanza, per collegare la via Pacioli con la via Woolf, poste a una differenza di quota di circa 3 m, la strada nella parte centrale si attesta a una quota di circa 8 m rispetto alla quota di via Pacioli. Gli accessi sono previsti in corrispondenza di via Argine, via Pacioli e via Woolf e sono costituiti da rampe in rilevato. Il progetto infine prevede la riqualificazione delle

strade limitrofe all'area di intervento, proponendo una diversa organizzazione della piattaforma stradale comprendendo, oltre alle carreggiate veicolari, spazi per la sosta, ampi marciapiedi, piste ciclabili e sistemazioni a verde.

2c. Caratteristiche dimensionali e funzionali

PalaPonticelli e attrezzature di quartiere

Il moderno PalaPonticelli costituisce un elemento particolarmente qualificante dell'intervento, ed è stato concepito nell'intento di rappresentare un punto di riferimento, attualmente non presente nell'area di Napoli, per attività di varia natura, come concerti, rappresentazioni e spettacoli in genere. Un luogo per la Musica e lo Spettacolo quindi, ma anche per eventi Sportivi e Fieristici. La forma dell'edificio è anche determinata da assetti acustici tali da consentire un utilizzo flessibile per tipologia di evento ed assetto di capienza necessaria. La flessibilità tipologica consente infatti un assetto variabile delle platee a fronte di un lato verso via Argine, già predisposto per il palco con possibilità di carico e scarico di mezzi alle sue spalle. La superficie complessiva impegnata dalla attrezzatura a scala urbana e territoriale, comprensiva degli spazi destinati ad attrezzature per il quartiere, risulta di 57.800 mq per complessivi 498.300 mc, così distribuiti:

ATTREZZATURA A SCALA URBANA E TERRITORIALE	mq	mc
PalaPonticelli	11.500	374.400
Attrezzature di quartiere	5.000	
Parcheggi pubblici	41.300	123.900
totale	57.800	498.300

Per la progettazione del PalaPonticelli sono state prese come riferimento le Norme Coni per l'omologazione degli impianti sportivi e le prescrizioni relative ai luoghi di pubblico spettacolo, in particolare il D.M. 19\08\96 "Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, costruzione ed esercizio dei locali di intrattenimento e di pubblico spettacolo" con le modifiche introdotte dal D. Ministero Interno del 06\03\2001.

Attrezzature di quartiere, per 5000 mq, di apprendimento e diffusione della musica, nonché spazi espositivi e ricreativi, sono parte integrante della forma complessiva, candidandosi con lo stesso PalaPonticelli ad ospitare eventi culturali alla scala anche nazionale. Le superfici destinate ad attrezzature di quartiere sono concentrate sul lato meridionale del PalaPonticelli, distribuite su

quattro livelli. Specularmente, dall'altro lato trovano spazio aree di servizi annessi alle attività del PalaPonticelli, distribuite su tre livelli.

Viene proposta una struttura flessibile del PalaPonticelli in grado di poter cambiare la configurazione a seconda dell'evento da rappresentare.

Con strutture che vengono assemblate e smontate utilizzando imprese specializzate, la struttura può passare da una manifestazione con un concerto con palco centrale ad una manifestazione di tipo congressuale e, viceversa, può passare da una configurazione con un palco di tipo teatrale ad una manifestazione di tipo palaghiaccio con pista di pattinaggio.

Questa grande flessibilità risulta necessaria per garantire una gestione corretta dell'impianto e renderlo competitivo ed economicamente funzionale.

Il proponente valuta che il numero delle manifestazioni ospitabili nel PalaPonticelli può arrivare a un massimo di circa 40/50 manifestazioni in un anno.

Viene inoltre prevista la dotazione di una biglietteria esterna, di depositi, guardaroba per il pubblico, camerini per gli artisti, spogliatoi e servizi per artisti e atleti, sala stampa, ufficio per la gestione, chioschi, bar e punti di ristoro nonché altre attività quali rivendite di gadgets, palestre, sale prova musicali, sale giochi e altre piccole attività di rivendita.

Le manifestazioni possibili, ipotizzate dal proponente, sono ad esempio: spettacoli tv, concerti, cabaret, varietà, musical, feste, conventions sindacali e/o politiche, concorsi, congressi, raduni, sport, pattinaggio su ghiaccio.

Per la copertura del PalaPonticelli, che copre un' area di circa 120×100m viene prevista una concezione strutturale ispirata ai più recenti orientamenti in materia di progettazione delle grandi strutture e largamente sperimentata in numerose applicazioni in ambito sportivo e polifunzionale in Italia e nel resto del mondo.

L'aspetto fondamentale del funzionamento della copertura è quello di concentrare gli scarichi verticali e le azioni orizzontali in soli quattro punti, senza realizzare una struttura reticolare spaziale. A questa esigenza si è ottemperato disponendo quattro nuclei in calcestruzzo armato il più vicino possibile agli spigoli del parterre. Due grandi travi tralicciate in acciaio, parallele alla dimensione maggiore del parterre e appoggiate sui nuclei, costituiscono la struttura portante principale, mentre in direzione trasversale la struttura è completata da semplici capriate a sostegno del rivestimento esterno. I quattro nuclei in calcestruzzo armato, oltre ad assolvere alla funzione statica di portare contemporaneamente i carichi verticali e le spinte orizzontali (sisma e vento) possono accogliere all'interno elementi di collegamento verticale quali ascensori e scale secondarie.

Infine, per gli orizzontamenti quali i camminamenti intermedi, le gallerie di accesso alle tribune ed i solai delle zone foyer, si prevede l'utilizzo di elementi prefabbricati alveolari di tipologie opportune da determinarsi in funzione delle diverse luci e dei diversi valori dei carichi agenti.

Per quanto attiene ai materiali, la struttura si compone di tipologie ed elementi strutturali differenti. Per le parti metalliche, si prevede l'utilizzo di acciaio ordinario da carpenteria nelle classi determinate in funzione dei tassi di lavoro.

Le analisi strutturali preliminari sono state effettuate con riferimento a diverse condizioni di carico. In particolare, sono state prese in considerazione le azioni verticali per carichi gravitazionali e quelle orizzontali derivanti dal vento e dal sisma. Tali azioni sono state combinate secondo le usuali regole disposte dalle norme in vigore.

La struttura è servita da un sistema di parcheggi pubblici, interrati, distribuiti su due livelli per una superficie totale di 41.300 mq, con accesso da via Argine e uscita da via Virginia Woolf. (vedi il successivo punto *il sistema dei parcheggi*).

Centro commerciale e attività di servizio

Sul lato meridionale dell'area è previsto una struttura commerciale articolata su due livelli, tra loro comunicanti mediante scale mobili e ascensori. Al primo livello, alla quota del parcheggio sono localizzate la galleria, costituita da piccoli negozi specializzati, medie strutture di vendita ad alto livello di specializzazione, dedicate all'elettronica, alla musica, a prodotti ed apparecchi video musicali, agli strumenti musicali, ad articoli sportivi, e attività artigianali e di servizio, per una superficie di 15.000 mq. Al primo livello si prevedono attività commerciali per l'acquisto di maggior pregio e/o collegate all'offerta di servizi culturali, sportivi e in generale di benessere fisico/psicologico che costituisce la parte più consistente del complesso.

Detto livello, posto a quota (35,50) è accessibile direttamente dal primo livello di parcheggi e pedonalmente dal lato del lotto che "guarda" il centro storico di Ponticelli, da via Pacioli.

"Da una grande piazza ovale, di forma gradevole, a doppia altezza ed illuminata dall'alto, si accede al percorso che attraversa tutta la galleria commerciale alle cui estremità si trovano due tapis roulant per l'accesso al piano superiore...", posto a quota (43,00), *"...dove sono ubicati negozi di vicinato, un supermercato alimentare di circa 2.500 mq di superficie di vendita ed una grande struttura di vendita di circa 3.000 mq. dedicata all'elettronica, elettrodomestici, video musicali, apparecchi fotografici etc...."* (Cfr. relazione commerciale).

"...Il secondo livello commerciale è parte di una grande piastra dove è l'accesso al PalaPonticelli che prospetta su di una piazza di collegamento e snodo tra i due settori del complesso di servizi. A

questa piazza si accede anche direttamente dal parcheggio mediante comodi collegamenti verticali. Alla galleria commerciale si accede attraverso la 'food court' dove sono ubicati ampi locali per il ristoro..." (1200 mq.), "...particolarmente indicati per soddisfare le esigenze di chi giunge all'impianto da fuori città." (Cfr. relazione commerciale).

"A questo piano sono trattate prevalentemente merceologie di livello comune, a più alta frequenza di acquisto quali alimentari, abbigliamento, prodotti per la casa e la cura della persona". (Cfr. relazione commerciale).

Le superfici destinate alle attività commerciali e di servizio sono riportate nella tabella seguente:

ATTREZZATURE COMMERCIALI	mq	mc
attività private di vendita e spazi di pertinenza a quota 35,50	15.000	45.000
ristorazione e simili a quota 43,00	1.200	7.260
attività private di vendita e spazi di pertinenza a quota 43,00	22.600	147.900
totale	38.800	200.160

Al piano superiore le attività private di vendita e gli spazi di pertinenza occupano 22.600 mq.

Complessivamente la superficie di vendita, pari a 25.000 mq. sarà articolata in 14.381 mq. per la grande e media distribuzione, e 10.619 mq. di area riservata ad esercizi di vicinato.

In galleria sono inoltre collocate le attività artigianali e di servizio.

Per la progettazione delle attrezzature commerciali è stata utilizzata come riferimento la legge Regionale n.1 del 7\01\2000 – Direttive regionali in materia di distribuzione commerciale.

In base alla normativa le aree di parcheggio devono essere realizzate in diretta contiguità fisica e funzionale con le relative strutture commerciali.

L'area riservata ai negozi di vicinato rappresenta oltre il 42,48% della superficie totale del centro commerciale. In tal modo è osservata la prescrizione di cui al comma 2 dell'art. 2 della L.R. 07/01/00 n. 1. I servizi igienici a disposizione della clientela sono in totale 31, di cui 3 per disabili, in numero pertanto superiore allo standard previsto dalla L.R. n. 1/2000 (n. 25, pari ad 1 w.c./1.000 mq. di superficie di vendita).

La piazza pubblica e gli spazi pedonali.

La piazza pubblica di 17.500 mq., posta a quota (+ 43.00) rappresenta l'elemento di collegamento tra il PalaPonticelli ed il sistema di servizi. Sarà accessibile pedonalmente da via Pacioli tramite un collegamento costituito da una rampa e da scale mobili.

Il progetto architettonico prevede che la grande piazza di collegamento sia coperta da una struttura leggera in metallo e vetro. Il criterio ispiratore è quello di produrre un elemento particolarmente leggero che copra senza ostruire la vista. La griglia strutturale in acciaio segue quella delle vetrate, sostenendo ogni pannello lungo i bordi e minimizzando la complessità del fissaggio. La maglia stessa è appoggiata su colonne pluripartite anch'esse in acciaio. La copertura presenta un'opportuna curvatura, in maniera tale da conferire rigidità al complesso attraverso un lieve effetto cupola. L'intero complesso si configura come uno spazio non recintato, aperto e le diverse funzioni sono distribuite e riconnesse da spazi che sono o propriamente pubblici, come la piazza, il verde o altri spazi pubblici, oppure spazi privati ma di uso pubblico, come le gallerie, e il Food Court, oppure ancora spazi propriamente privati, come l'area di carico e scarico lungo via Virginia Woolf.

Le relative superfici sono riepilogate nella seguente tabella:

SPAZI PEDONALI	spazi pubblici	spazi privati a uso pubblico	spazi privati
	mq	mq	mq
aree pubbliche a quota 35,00	7.320		
piazza a quota 43,00	17.500		
verde	2.800		
galleria a quota 35,00		5.840	
galleria a quota 43,00		4.870	
Food Court		1.000	
area di carico e scarico			5800
totale	27.620	11.710	5.800

Il sistema dei parcheggi.

In progetto è stato previsto un sistema di parcheggi a servizio dell'intero complesso costituito da 92.300 mq. di parcheggi coperti distribuiti su due livelli, tra loro comunicanti, ed accessibili da via Argine, da via Woolf e da via Masseria Pace.

Nel dettaglio le superfici relative ai parcheggi sono riepilogate nella seguente tabella:

PARCHEGGI	spazi pubblici	spazi privati a uso pubblico	
	mq	mq	
parcheggi pubblici a quota 35,00	20.650		
parcheggi pertinenziali attività di vendita a quota 35,00		25.500	
parcheggi pubblici a quota 39,00	20.650		
parcheggi pertinenziali attività di vendita a quota 39,00		25.500	
totale	41.300	51.000	92.300

La presenza della galleria commerciale ha imposto il rispetto della normativa di settore che prevede la realizzazione di 3 mq di parcheggi per 1 mq di superficie destinata alla vendita. La superficie destinata alla vendita è pari a circa 25.000 mq pertanto la superficie di parcheggi minima di progetto è pari a $s_{Pmin} = 25.000 \times 3 \text{ mq} = 75.000 \text{ mq}$

Per quanto attiene il dimensionamento delle aree di sosta a servizio del PalaPonticelli, esso è stato effettuato sulla base delle Norme Coni per l'impiantistica sportiva, prevedendo per una utenza massima di circa 13.000 persone, una superficie pari a mq. 61.100.

Il proponente, pertanto, fa presente che i complessivi 92.300 mq di superficie di parcheggi previsti risultano sufficienti sia per la struttura commerciale che per il PalaPonticelli, in considerazione del fatto che non si prevede la contemporanea utilizzazione delle due strutture da parte di una utenza diversa.

Nella tabella che segue sono riportate, in termini complessivi, le superfici e le volumetrie di progetto.

	FUNZIONI	attrezzature e spazi pubblici		spazi privati a uso pubblico		spazi privati	
		mq	mc	mq	mc	mq	mc
1	ATTREZZATURE A SCALA URBANA E TERRITORIALE E FUNZIONI INTEGRATE	mq	mc	mq	mc	mq	mc
1a)	PalaPonticelli	11.500	374.400				
1b)	Attrezzature di quartiere	5.000					
1c)	Parcheggi pubblici	41.300	123.900				
	Totale attrezzature	57.800	498.300				
2	SPAZI PEDONALI	mq	mc	mq	mc	mq	mc
2a)	Aree pubbliche a quota 35,00	7.320					
2b)	Piazza a quota 43,00	17.500					
2c)	Verde	2.800					
2d)	Galleria a quota 35,00			5.840	17.520		
2e)	Galleria a quota 43,00			4.870	29.220		
2f)	Food Court			1.000	6.000		
2g)	Aree di carico e scarico					5.800	
	Totale spazi pedonali	27.620		11.710	52.740	5.800	
3	ATTIVITA' COMMERCIALI	mq	mc	mq	mc	mq	mc
3a)	Ristorazione e simili					1.200	7.260
3b)	Attività private di vendita e spazi di pertinenza					37.600	192.900
	Totale attività commerciali					38.800	200.160
4	ALTRI PARCHEGGI	mq	mc	mq	mc	mq	mc
4a)	Parcheggi pertinenziali attività di vendita			51.000	153.000		
	Totale altri parcheggi a uso pubblico			51.000	153.000		
	TOTALE (1+2+3+4)	85.420	498.300	62.710	205.740	44.600	200.160

3. Indicazioni sul sistema degli impianti e delle reti di sottoservizi

Lo studio dell'acustica è mirato all'ottenimento del comfort acustico sia per quanto riguarda l'ascolto della musica che per altri eventi. Per tale scopo la soluzione progettuale adottata, pur privilegiando opportune scelte tecniche ambientali, prevede anche un impianto di amplificazione (acustica assistita).

Lo studio dell'acustica proposto per la sala inizia dall'analisi delle caratteristiche morfologiche e tecnologiche dell'ambiente, al fine di prefigurare la dinamica delle onde sonore ed il livello acustico dello spazio interno. Nel caso specifico viene prevista una configurazione della sala semplice e

performante per la corretta distribuzione del suono e l'assenza di echi, e l'utilizzazione di un controsoffitto regolabile nella parte del palco. L'estensione della superficie da trattare, al fine di garantire nell'ambiente una migliore intellegibilità del sonoro, è determinata attraverso opportune calcolazioni, sia in fase di progetto esecutivo che in corso d'opera. Le ottimizzazioni del tempo di riverberazione sono ottenute, inoltre, attraverso l'adozione di idonei rivestimenti degli arredi. Viene previsto l'utilizzo dei pannelli e dei controsoffitti microforati e di particolari accorgimenti di tipo digitale che permettono all'interno della sala una configurazione polivalente. Contributo fondamentale è la diversa geometria che assume il palco attraverso la rotazione dei pannelli mobili in controsoffitto. Le pareti verticali saranno realizzate con un tamponamento fonoassorbente.

La copertura sarà dotata di adeguate prestazioni fonoassorbenti, il tutto con la stessa tecnologia utilizzata per le pareti laterali. La struttura sarà concepita per ridurre la rumorosità interna a seguito di dilatazioni termiche e/o di pioggia battente.

Per quanto riguarda gli impianti, le macchine di trattamento aria vengono previste completamente svincolate dalla struttura principale della copertura del PalaPonticelli. Inoltre si ipotizza l'installazione di idonei sistemi di "Taglio vibroacustico" lungo le canalizzazioni. Per completare la polivalenza della struttura, lungo la parete di fondo, dietro il palco viene prevista l'installazione di un grosso schermo per proiezioni arrotabile e tre gruppi principali di diffusori sonori destinati alla funzione di proiezione.

Più in generale, il proponente fa presente che tutta la progettazione degli impianti, interni e esterni, verrà uniformata al rispetto delle normative vigenti e ai migliori criteri di gestione della risorsa energetica, con riferimento all'utilizzo di tecnologie che prevedono l'ottimizzazione della risorsa energetica sia per le forme primarie che per il riutilizzo dei cascami di energia derivanti da tale primario utilizzo.

Per l'impianto antincendio si ipotizza l'utilizzo di acqua di recupero dei cicli di pioggia in considerazione del fatto che l'acqua in riserva antincendio non può utilmente impiegarsi per uso civile.

4. Piano economico e finanziario

Per la verifica della fattibilità economica e finanziaria del progetto, sono state elaborate le previsioni dell'andamento, sia della fase di costruzione che della fase di gestione, per il periodo:

- 2006, anno di avvio del progetto;
- 2007-2009, periodo di realizzazione delle opere, sia pubbliche che private;
- 2010-2039, durata di 30 anni della gestione da parte del proponente.

La verifica della sostenibilità economica e finanziaria del progetto è stata effettuata attraverso la elaborazione dei conti economici previsionali e del piano dei fabbisogni e delle coperture della fase di progetto, della fase di costruzione delle opere e della successiva fase di gestione, in base alle analisi sulla condizione socio economica dell'area, alla valutazione della posizione di mercato della concorrenza, alla redditività media delle superfici commerciali ed alla esperienza consolidata nell'attività svolta nei centri commerciali di analoga dimensione del gruppo.

In sintesi i proponenti affermano che la sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento proposto, con risorse interamente private, esiste e viene mantenuta solo se le superfici e le cubature degli spazi privati commerciali e di servizio sono nella dimensione proposta.

Con tale dimensione i flussi positivi di progetto da esse chiamati riescono a bilanciare la realizzazione e la gestione deficitaria nel tempo delle attrezzature e degli spazi pubblici.

4a. La stima dei costi di progetto.

Le aree fabbricabili

L'area oggetto del complessivo programma da realizzare ha una superficie di 84.434 mq ed è attualmente di proprietà :

- di privati, per mq. 78.751:
- del Comune di Napoli per mq. 5.683.

	mq	euro/mq	Costo euro
suolo complessivo	84.434		
di cui del comune di Napoli per opere pubbliche	5.683		
di cui di privati per opere pubbliche	29.743	378	11.242.854
di cui di privati per strutture commerciali	49.008	378	18.497.146
totale			29.740.000

Gli oneri di concessione

Gli oneri di concessione ex art. 3 della legge 10/77 e art. 30 del regolamento edilizio sono stati stimati in:

- Contributo costo di costruzione : euro 4.294.350:
- Contributo oneri di urbanizzazione : euro 2.108.073,24.

Il contributo oneri di urbanizzazione è stato imputato a scomputo delle maggiori opere di urbanizzazione primaria che la Palaponticelli si impegna a realizzare e pertanto detto contributo non sarà corrisposto.

Gli oneri di concessione ammontano pertanto alla sola somma di euro 4.294.350.

Le spese tecniche ed i costi di costruzione

Le spese tecniche, di progettazione, di direzione lavori e per le altre consulenze di progetto, sono state complessivamente stimate in euro 5.000.000, pari a circa il 4,6% del valore delle opere da realizzare.

Le spese di costruzione delle opere, pubbliche, private ad uso collettivo e private, sono state effettuate su base parametrica in ragione delle superficie da realizzare per le differenti tipologie di opere. Le opere per la costruzione di spazi pubblici, di uso pubblico e di uso collettivo, ammontano a un costo di costruzione di 70 milioni di euro circa; le opere per la costruzione di spazi privati ammontano a un costo di 38 milioni di euro circa

L'investimento complessivo ammonta a circa 147 milioni di euro.

Gli oneri finanziari

Per la gestione finanziaria dell'operazione è stata ipotizzata la seguente struttura:

- mezzi propri dei soci proponenti: 30.000.000 euro a titolo capitale sociale; 7.000.000 euro a titolo di finanziamento mezzanino; per una percentuale del 25% circa del complessivo investimento;
- finanziamento a medio lungo termine per 124.000.000 euro, durata 40 semestri di cui 4 di preammortamento, al tasso del 4,65%

Le previsioni dei ricavi

I ricavi generati dalla struttura sono riferiti:

- alla parte pubblica, in particolare al Palamusica, che verrà gestito direttamente dal proponente per la durata di 30 anni dalla sua agibilità. Sulla base dei contatti già avviati con primari operatori del settore, tenuto conto dei vincoli e degli oneri posti dalla convenzione, il canone annuo di fitto viene stimato in euro/anno 1.600.000 indicizzato all'indice del costo della vita. Alla fine del periodo di gestione, il Palamusica sarà trasferito gratuitamente in proprietà del Comune di Napoli;
- alla parte privata che sarà concessa in fitto di azienda ad operatori commerciali.

Si precisa che la quantità evidenziata negli allegati alla domanda di apertura di grande struttura commerciale (35.632 mq.) è stata integrata con ulteriori riserve per complessivi 3.168 mq., evidenziati nel progetto presentato.

4b. Le previsioni dei costi di gestione

Le previsioni sui costi di ordinaria gestione della Palaponticelli, riferiti all'intero periodo di analisi, sono state formulate ipotizzando una struttura snella con ricorso a consulenze amministrative, fiscali e societarie a sostegno dell'organo amministrativo e dell'organo di controllo.

Non è prevista l'assunzione di personale dipendente in quanto la custodia e la pulizia saranno garantite dal consorzio da costituirsi tra gli operatori commerciali.

I costi che maggiormente incidono sulla gestione operativa:

- le spese di manutenzione, quantificate:
 - per la manutenzione ordinaria, nello 0,50% del costo di costruzione;
 - per la manutenzione straordinaria; nel 2% del costo di costruzione;
- gli ammortamenti, calcolati stimando una vita economica dei beni di 30 anni (pari alla durata del diritto d'uso) per l'opera pubblica ed in 33 anni per l'opera privata (sia ad uso collettivo che non).

Alla scadenza del periodo il Palaponticelli e le attrezzature di quartiere saranno trasferite a titolo gratuito al Comune di Napoli.

Nell'anno 2039, in cui avviene la cessione gratuita del Palaponticelli e delle attrezzature di quartiere al Comune di Napoli, è stato considerato tra le spese generali l'onere per IVA sul valore normale del bene ceduto.

Quest'ultimo è fatto pari al costo di costruzione al netto del degrado d'uso pari al 3% l'anno composto per i 30 anni di utilizzo, per euro/migliaia 17.553 con un'incidenza dell'IVA di euro/migliaia 1.755.

Le imposte locali sono state calcolate alle aliquote vigenti per le sole strutture commerciali, ipotizzando che la TARSU sia pagata dagli utilizzatori degli spazi.

Le imposte sul reddito sono state calcolate alle aliquote vigenti alla data di formulazione delle previsioni.

4c. Il conto economico

Sulla base delle previsioni dei costi di investimento, che vengono capitalizzati nei primi quattro anni di analisi (uno di progetto più tre di realizzazione), dei ricavi e dei costi della gestione delle strutture realizzate, è stato elaborato il conto economico previsionale dell'intero periodo analizzato.

Da tale previsione risulta che, superata la fase di costruzione delle opere, la gestione operativa presenta risultati positivi ed un margine di contribuzione adeguato alla copertura degli oneri finanziari.

Al fine di rendere un'analisi completa, sono stati sottoposti ad esame due diversi scenari alternativi a quello proposto :

- A. Ipotesi che l'intero programma di investimento sia integralmente promosso e realizzato dal Comune di Napoli,
- B. Ipotesi intermedia in cui il Comune di Napoli realizza solo il Palaponticelli e le altre opere pubbliche e cede ai privati i suoli su cui potranno essere edificate le strutture commerciali.

L'analisi per scenari ha portato all'identificazione dei flussi di progetto nelle tre ipotesi e dell'indicatore di convenienza VALORE ATTUALE NETTO (al tasso del 6,50%) di :

- A. Realizzazione da parte di privati dell'intero programma di investimento, si è proceduto a valorizzare il ritorno economico in capo al Comune di Napoli, calcolando il Valore Attuale Netto dei flussi finanziari generati in tale ipotesi;
- B. Realizzazione da parte del Comune di Napoli dell'intero programma;
- C. Realizzazione in parte pubblica ed in parte privata del programma.

Nella seguente tabella sono stati esposti dal proponente i valori ottenuti, evidenziando che l'ipotesi che presenta il risultato migliore è quella di integrale realizzazione del progetto ad opera del proponente.

	VALORE ATTUALE NETTO Euro/migliaia
Ipotesi A : intervento totalmente privato	+4.501
Ipotesi B : intervento totalmente pubblico	-13.014
Ipotesi C : intervento in parte pubblico ed in parte privato	-33.259

4f. L'analisi costi benefici.

Nell'analisi costi / benefici, che tiene conto, oltre che dei costi e dei ricavi economici che direttamente sono connessi all'opera, anche degli altri ricavi e costi per la collettività, il proponente evidenzia che la realizzazione del progetto determina consistenti benefici esterni materiali e immateriali, di ordine economico e sociale (esempio incremento dell'occupazione e dei redditi, ecc.) che rendono il valore sociale dell'opera di molto superiore al proprio valore economico.

Le conclusioni esposte dal proponente nella verifica della fattibilità economica e finanziaria sono le seguenti:

- rilevante domanda, stimata in circa 8 milioni, di una attrezzatura pubblica nella regione Campania e in quelle confinanti, capace di ospitare grandi eventi di carattere musicale, culturale o sportivo che ospitino più di 10.000 spettatori;
- i costi da sostenere per la realizzazione e la manutenzione di tale struttura non sono coperti dagli introiti relativi alla loro gestione (a fronte di costi di circa 70 milioni di euro i ricavi stimati ammontano a 1.600.000 euro/anno), pertanto dal punto di vista economico e finanziario la sola struttura pubblica non è in equilibrio e potrebbe essere realizzata solo con un rilevante onere a carico della collettività;
- il progetto presentato prevede la realizzazione di un più ampio intervento in grado di garantire un complessivo equilibrio economico e finanziario di progetto;

- il programma prevede investimenti per circa 150 milioni di euro per la realizzazione di un insediamento unitario di funzioni pubbliche (PalaPonticelli) e private (centro commerciale) e di spazi pubblici e di uso pubblico (piazze, strade, parcheggi);
- il programma di investimento proposto prevede che non vi sia nessun onere a carico dell'amministrazione comunale e che il PalaPonticelli e le attrezzature di quartiere, siano realizzate dal proponente e gestiti da un operatore specializzato per la durata di trenta anni, e successivamente ceduti gratuitamente al Comune di Napoli;
- il dimensionamento delle strutture commerciali e di servizio proposto nel progetto è quello minimo necessario per consentire la competitività con altre strutture commerciali concorrenti e per garantire la fattibilità economica-finanziaria dell'intero programma di investimenti, considerando che il reddito derivante dalla gestione delle strutture commerciali è in parte destinato alla copertura del costo di costruzione e gestione delle strutture pubbliche;
- che nell'ipotesi in cui il programma di investimento fosse realizzato, in tutto in parte dal comune di Napoli, si rileverebbe un risultato economico negativo.

Inoltre il suddetto piano economico finanziario è stato presentato corredato dall'analisi di verifica effettuata dalla soc. Europrogetti & Finanza spa. L'esame del piano è stato condotto ponendo attenzione sui seguenti aspetti:

- modalità generali di presentazione;
- valore economico finanziario del piano, con particolare riguardo all'entità e ai tempi di realizzazione dell'investimento, alla struttura dei ricavi, alla struttura dei costi e alla loro congruenza con le attività di gestione, alla solidità patrimoniale e alla capacità di copertura dei debiti, ai rischi sottesi alla proposta, agli effetti economico-finanziari conseguenti alla cessione di un'area in diritto di superficie in favore del concessionario;
- rendimento della proposta.

In merito agli aspetti formali, il piano viene valutato sufficientemente dettagliato e articolato e tale da consentire di ricostruire ed interpretare le cifre contenute nei prospetti contabili.

In merito agli aspetti del valore economico-finanziario del piano, viene rilevato che *“il progetto appare in grado presentare requisiti di bancabilità”*.

Per quanto riguarda la necessità di proventi integrativi a quelli derivanti dalla gestione del PalaPonticelli, ai fini del recupero degli investimenti iniziali, si fa presente quanto segue:

l'analisi di verifica di EPF rileva che il canone annuo di fitto del PalaPonticelli è stato stimato in euro/anno 1.600.000, indicizzato all'indice del costo della vita, con accollo degli oneri al gestore. *“Tale importo, sulla base di alcune prime verifiche, parrebbe in linea con i valori corrisposti per strutture analoghe”*. Ciò conferma la necessità, come dichiarata dal proponente nel piano

economico e finanziario, di strutture commerciali ai fini dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa.

- in merito al dimensionamento delle strutture commerciali, l'analisi di verifica sostiene che:” Va premesso che il dimensionamento delle strutture commerciali progettualmente proposto è quello minimo per garantire la competitività commerciale del centro rispetto alle strutture concorrenti:” e conclude: “ Pertanto, in presenza della minima riduzione del dimensionamento delle strutture commerciali si può rilevare che il progetto presenterebbe indici di remunerazione e redditività troppo bassi per garantirne la sostenibilità economica e la bancabilità.”

5. Valutazione della proposta

L'attività istruttoria, demandata al servizio pianificazione esecutiva aree di recente formazione, ha riguardato l'esame, anche mediante l'acquisizione dei pareri degli altri uffici comunali cointeressati mediante la citata conferenza dei servizi, di tutti gli aspetti del progetto preliminare necessari ad assumere la deliberazione con il rilascio dei pareri di competenza ad essi concorrenti.

Il progetto esaminato è quello ripresentato dal proponente a seguito delle osservazioni e integrazioni richieste, sulla prima proposta presentata dal proponente allo sportello unico, da parte di quest'ufficio nel parere di conformità urbanistica rilasciato allo sportello unico per le attività produttive con nota n.164/M del 20.02.06 e dal servizio pianificazione programmazione e progettazione del sistema delle infrastrutture di trasporto nel parere espresso con nota n. 221 del 16.02.06,

In merito alla completezza della documentazione presentata si rileva che il progetto è stato rielaborato in conformità alle integrazioni richieste e risulta essere rispondente a quanto previsto dalle norme vigenti per tale elaborazione progettuale e, pertanto, la documentazione presentata può considerarsi sufficiente a consentire il completo esame della proposta.

Per le valutazioni dei vari aspetti riguardanti il progetto, quest'ufficio si è avvalso dell'istruttoria svolta dai servizi competenti interni all'amministrazione, i cui pareri favorevoli, rilasciati in sede di conferenza dei servizi del 3 maggio 2006, vengono di seguito sinteticamente riportati.

a) Verifica di conformità alle previsioni dello strumento urbanistico

Con riferimento alla *variante* al Prg, approvata con Dpgr n.323/2004, l'area oggetto dell'intervento risulta assoggettata alla disciplina della *sottozona Fe – Strutture pubbliche o di uso collettivo* – di

cui all'art. 50 delle norme di attuazione, e la medesima area rientra nell'ambito n.18 *Ponticelli* disciplinato dall'art.149 delle medesime norme.

La sottozona Fe comprende gli immobili destinati ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico che sono acquisiti al patrimonio pubblico o assoggettati al vincolo di uso pubblico. Il comma 2 dell'art.50 prevede, tra l'altro, che “gli indici di copertura e di utilizzazione fondiaria consentiti, sia nel caso di ristrutturazione edilizia che nel caso di nuove opere, sono quelli occorrenti per conseguire idonei requisiti prestazionali ovvero la conformità alle norme generali e di settore”.

Il comma 4 del medesimo art.50 consente nella suddetta sottozona le seguenti utilizzazioni: attrezzature per lo sport da competizione, attrezzature culturali a carattere urbano e territoriale (museali, biblioteche specialistiche, attrezzature per lo spettacolo), attrezzature espositive.

La disciplina d'ambito di cui all'art.149, relativo al quartiere di Ponticelli, al comma 2, tra gli obiettivi principali da perseguire, prevede:

- la ricomposizione urbanistica dell'area e l'integrazione delle parti di cui è formata, da realizzarsi attraverso la valorizzazione degli elementi strutturanti la sua organizzazione spaziale e funzionale, prima fra tutti la rete della viabilità locale attraverso la riclassificazione delle strade e la riorganizzazione della viabilità locale;
- il miglioramento del collegamento con il centro urbano e con l'intera area metropolitana attraverso la realizzazione dell'asse verde;
- la realizzazione di luoghi di centralità urbana collegati soprattutto al sistema delle nuove stazioni e alla realizzazione della spina dei servizi e di attrezzature nel cosiddetto Cis;
- l'introduzione di nuove funzioni di livello urbano e territoriale costituite in particolare dal polo ospedaliero, dal parco ai confini del comune di Cercola, dalle attrezzature, dai servizi, dalle attività per la produzione di beni e servizi da localizzare nella spina del Cis.

Il programma di riqualificazione per il quartiere di Ponticelli previsto dalla *variante* può essere descritto attraverso un doppio ordine di interventi. “Il primo volto alla precisazione e alla ricomposizione delle varie parti del quartiere, a loro volta composte da pezzi eterogenei, e quindi al potenziamento in ognuna di esse del significato di *centralità* di alcuni luoghi individuati a partire dai criteri insediativi specifici che ciascuna di tali parti esprime. Il secondo riguarda la creazione di sistemi di centralità superiori in grado di tenere insieme le diverse parti, di cui si dà per acquisita l'autonomia e l'eterogeneità, e al tempo stesso di costituirsi come nuovi luoghi rappresentativi dell'identità del quartiere” (cfr. relazione allegata alla *variante*).

Il conseguimento della riqualificazione dei contesti urbani del quartiere viene previsto dalla *variante* anche attraverso il decentramento delle funzioni di eccellenza, oggi concentrate nel centro

cittadino, con la creazione di nuovi spazi e servizi – pubblici e privati – veri e propri luoghi di urbanità in grado di calamitare interessi e rivitalizzare tessuti urbani degradati, mediante l'insediamento di nuove funzioni pubbliche e private qualificate intorno ad un sistema di spazi pubblici.

In particolare , l'area interessata dall'intervento in esame, ricade nella vasta area ad oriente del quartiere di Ponticelli, comprendente l'insediamento di edilizia pubblica ex lege 167, inserito nei confini del Programma di recupero urbano approvato nel 1997, alla quale la *variante* affida molte delle possibilità di riscatto in senso urbano dell'intero quartiere di Ponticelli. Interessata a sud dalla recente costruzione dell'ospedale del mare, comprende, secondo il criterio di lotti funzionali divisi da un sistema di viabilità primaria, rioni di edilizia residenziale pubblica ad alta densità abitativa e un sistema di grandi attrezzature di quartiere e di attrezzature a scala urbana e territoriale (impianto sportivo Palargine, il grande parco di quartiere con attrezzature collettive, scuole superiori, l'istituto agrario, l'area destinata a parco posta a confine con il comune di Cercola) completamente sconnessi tra loro e privi degli elementi necessari a caratterizzare un idoneo livello di qualità urbana. In tal senso le previsioni urbanistiche configurano una serie di interventi che devono farsi carico di ciò che già c'è determinandone l'integrazione e il rapporto con i nuovi insediamenti. Pertanto la *variante* assegna a tale area orientale del quartiere un importante ruolo all'interno della logica generale che presiede al nuovo assetto urbanistico del quartiere di Ponticelli: "...una parte urbana in diretto contatto con la via Argine e con la spina Cis, ossia con i due principali sistemi rifondativi a scala dell'intero quartiere, che deve configurarsi come una riconoscibile identità insediativa attraverso propri e autonomi sistemi di centralità" (cfr relazione *variante*). A tal fine la *variante* presuppone come condizione inderogabile la definizione di una struttura di impianto - attraverso la ridefinizione del sistema della viabilità, dei trasporti pubblici e degli spazi pubblici intesi come elementi fondanti la qualità urbana - che "...precisando il rapporto con quanto già c'è, riveda profondamente il significato del piano di zona trasformando in una parte di città uno dei brandelli più degradati della sua periferia" (cfr. relazione *variante*).

La proposta presentata prevede l'organizzazione, intorno agli spazi pubblici, di funzioni pubbliche, di uso pubblico e private integrate tra loro al fine di costituire un organismo unitario – definito nella sua unitarietà *centro di zona*, perché funge da luogo di riferimento per un territorio che supera i confini del quartiere – così come accade in molte grandi piazze della città storica.

La realizzazione di un grande spazio pubblico (piazza coperta) caratterizzato dalla presenza di una attrezzatura di uso pubblico a scala urbana e territoriale, costituita da un impianto per grandi eventi (musicali, sportivi teatrali, espositivi, ecc) per 10800 posti, di attrezzature di quartiere, di parcheggi

pubblici e di uso pubblico, e di un centro commerciale e di servizi a supporto dell'attrezzatura pubblica, configura un'insediamento unitario e articolato in funzioni di qualità interrelate tra loro . Il progetto proposto, pertanto, mira a configurare un nuovo luogo di incontro per lo svago e l'intrattenimento e di soddisfazione di bisogni legati alla qualità della vita, rivolto in primo luogo ai residenti del quartiere ma, per dimensione e caratteristiche delle attività che vi si possono sviluppare, in grado di rivolgersi all'intera area metropolitana. Il progetto, inoltre, collegandosi al sistema dei parchi e al tessuto urbano esistente attraverso la ridefinizione del sistema viario primario e della viabilità secondaria locale, realizza un complesso di funzioni pubbliche e di uso pubblico finalizzate ad una costituzione di una nuovo *centro di zona* e al contempo alla configurazione di una integrazione e ricomposizione delle diverse parti urbane dell'intero quartiere di Ponticelli, così come richiesto dalla disciplina d'ambito sopra richiamata.

Come precedentemente esposto il progetto prevede l'integrazione dell'attrezzatura del PalaPonticelli destinata ai servizi culturali, con aree destinate ad attività commerciali e artigianali, nelle quali saranno ospitate anche attività connesse all'ambito della musica e dello spettacolo. Nella struttura destinata agli spazi di servizio e commerciali, organizzata secondo la tipologia della galleria commerciale a due livelli con parcheggi interrati, per complessivi 38.800 mq di superficie, sono previste, come specificato nell'elaborato "Layout di vendita", in prevalenza attività di supporto alle funzioni del palamusica/PalaPonticelli quali: bar, ristoranti, uffici per attività di servizio, vendita e assistenza per articoli sportivi, vendita strumenti musicali, librerie e negozi specializzati, promozione di prodotti biologici, medie strutture di vendita ad alto livello di specializzazione, dedicate all'elettronica, a prodotti ed apparecchi video musicali, oltre ad negozi di vicinato e un supermercato alimentare di circa 2.500 mq.

Nel merito dell'insediamento consistente nella realizzazione di una struttura commerciale per la grande distribuzione, va sottolineato che la norma non prevede la destinazione d'uso commerciale, tuttavia non la esclude. Si precisa infatti che, in sede di approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni alla Variante generale, di cui alla delibera consiliare n. 173 del 23 luglio 2004, la questione fu posta con l'osservazione 41/sc. In particolare la richiesta consisteva nel modificare l'art. 50 al fine di consentire nell'area in argomento un insediamento commerciale come previsto dal Piano per le attività commerciali. L'osservazione fu respinta ma nelle motivazioni della controdeduzione, accolte dal consiglio comunale, si ammetteva l'ipotesi della realizzazione di attività commerciali unitamente alla realizzazione delle attrezzature a scala urbana e territoriale, da considerarsi comunque la funzione principale. *"...le attività commerciali, la cui presenza non è da escludere nel quadro della realizzazione delle funzioni previste dalla normativa urbanistica, deve comunque qualificarsi come attività di supporto, sussidiaria rispetto alla funzione principale che*

rimane quella delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico. Tali attività sussidiarie devono essere pertanto subordinate e funzionali alle suddette attrezzature, nella consistenza oltre che funzionalmente e qualitativamente adeguate ad una collocazione in un'area destinata a sottozona Fe – strutture pubbliche o di uso collettivo.”

Ne discende che la norma non consente nelle sottozone Fe insediamenti commerciali ma non ne esclude la presenza allorché questa risponda a criteri di sussidiarietà rispetto alla funzione principale che rimane quella delle attrezzature pubbliche, e rispetto alle quali si qualifichi come attività di supporto, subordinata e funzionale, nella consistenza, nella funzione e nella qualità. La verifica, quindi, ha riguardato la rispondenza del progetto proposto al carattere di subordinazione funzionale del centro commerciale rispetto all'attrezzatura pubblica o di uso pubblico rappresentata dal PalaPonticelli.

Nella precedente proposta presentata, di cui al parere di quest'ufficio prot.164/M, si rilevava la mancanza del necessario approfondimento in merito alle relazioni tra la parte pubblica o di uso pubblico – costituita dalla struttura del PalaPonticelli – e la parte commerciale, tale da evincere le caratteristiche circa la sussidiarietà delle attività commerciali alle attrezzature di uso pubblico, né dal punto di vista quantitativo, né dal punto di vista funzionale e qualitativo, e pertanto veniva richiesta una necessaria integrazione delle elaborazioni progettuali sufficientemente dettagliata. Pertanto la valutazione ha riguardato nello specifico, al fine della sussistenza della sussidiarietà, gli aspetti dimensionali, funzionali ed economici delle attività commerciali e di servizio previste dal progetto.

In merito agli aspetti quantitativi si rileva che nel progetto viene prevista per l'intera area oggetto dell'intervento pari a mq.84.000, una superficie lorda di solaio complessiva di mq. 192.730 destinata per mq. 85.420 (mc. 498.300) pari al 44.3% al PalaPonticelli, attrezzature di quartiere, parcheggi pubblici e spazi pubblici; per mq 62.710 (mc. 205.740) pari al 32,5% agli spazi privati ad uso pubblico(gallerie e parcheggi pertinenziali ad uso pubblico), e per mq.44.600 (mc.200.160) pari al 23,2% alle attività commerciali e di servizio. Si rileva pertanto che la consistenza delle attività di supporto, sia in termini di superficie lorda di solaio che di cubatura, possa ritenersi adeguata e commisurata al livello prestazionale dell'intero insediamento, che conferma in termini edilizi la funzione prevalente dell'impianto del PalaPonticelli comprensivo degli spazi pubblici e di uso pubblico ad esso afferenti.

Dal punto di vista funzionale e qualitativo le destinazioni commerciali e di servizio, organizzate in corrispondenza della piazza pubblica coperta e distribuite lungo spazi di uso pubblico, comprendono tra l'altro: negozi per lo sport e per la musica, medie strutture di vendita ad alto livello di specializzazione, dedicate all'elettronica, a prodotti ed apparecchi video musicali, centri di

servizio e pubblici servizi (bar, ristoranti, agenzie, sportelli bancari), che configurano un insieme di attività commerciali connesse e subordinate alla funzione della struttura del PalaPonticelli, e quindi corrispondenti a quanto previsto dalla norma urbanistica nei termini precedentemente riportati.

Si ritiene, comunque, di rilevare che, nel caso in questione, la necessità della realizzazione dell'insediamento commerciale di supporto all'attrezzatura pubblica scaturisce dall'esigenza da parte del proponente, ai fini della fattibilità economica finanziaria dell'intervento, di prevedere una quantità di attività da poter commercializzare a parziale remunerazione dell'investimento, che nel caso in esame è a totale carico del proponente. Il proponente accetta di operare in regime convenzionato, qualificando l'opera come attrezzatura di interesse pubblico a norma dell'art. 50 delle norme di attuazione della *variante*. Lo stesso proponente fa presente al tempo stesso che non ritiene possibile conseguire la fattibilità economica e finanziaria dell'iniziativa contando sui soli rientri tariffari consentiti dal PalaPonticelli e dalle eventuali strutture ad esso connesse. Chiede pertanto di poter realizzare strutture commerciali di dimensioni e qualità tali da rendere economicamente praticabile l'iniziativa.

Pertanto, su tali aspetti, pur considerando quanto proposto in linea generale compatibile dal punto di vista urbanistico, si ritiene che l'accoglimento della proposta in merito alla convenienza, alla opportunità e ai vantaggi in termini pubblici dell'intera operazione, debba far riferimento anche alle valutazioni del piano economico e finanziario predisposto dal proponente e alle condizioni contrattuali definite nella bozza di convenzione, le cui risultanze sono riportate nel seguito della presente relazione.

In conclusione, in merito agli aspetti urbanistici, si rileva che la proposta risulta rispondente ai criteri e agli obiettivi definiti dalla *variante* e gli interventi previsti risultano sostanzialmente conformi alla disciplina urbanistica vigente, sia per quanto attiene al rispetto della disciplina d'ambito di cui all'art.149, che per quanto attiene alla conformità della destinazione d'uso proposta (attrezzatura a scala urbana e territoriale) alla disciplina della sottozona Fe.

Al fine di accertare la coerenza e la massima integrazione con altre iniziative comunali contemporaneamente in corso nelle aree immediatamente circostanti, questo servizio ha tenuto incontri con il servizio edilizia pubblica, che si occupa dei programmi di riqualificazione urbana (*PRU*) per l'area di Ponticelli, per i quali sono in corso di espletamento bandi pubblici per l'individuazione di soggetti privati interessati alla relativa attuazione. nel corso di tali incontri si è appreso che nel sub-ambito 2 del *PRU* è prevista la realizzazione che ha la seguente denominazione: *servizi per lo spettacolo (palazz. musica)*. Non si ritiene tuttavia, d'intesa con il servizio edilizia pubblica, che le due iniziative possano essere in conflitto tra di loro, anzi esse possono stabilire tra di loro una integrazione e influenza reciproche che le valorizzerebbe entrambe.

Si noti in proposito che le due strutture hanno una dimensione molto diversa (340.000 mc il *PalaPonticelli*, dai 30.000 ai 45.000 mc la struttura del *PRU*), il che le rende disponibili a una caratterizzazione diversa che può essere il fondamento dell'integrazione auspicata.

In merito al rispetto, per le attività commerciali, degli obblighi di cui all'art.5 del Dm 1444/68, per la realizzazione di opere di urbanizzazione, si fa presente che, nella fattispecie in esame, trattandosi di intervento diretto, cioè assoggettato ad autorizzazione edilizia, tale obbligo viene assolto con la partecipazione economica del soggetto proponente mediante la corresponsione del contributo alle spese di urbanizzazione previsto all'art.3 della legge n.10/77. Il contributo per le sole opere relative alle attività commerciali viene stimato dal proponente in euro 2.108.073,24 per oneri di urbanizzazione che viene imputato a scomputo delle opere di urbanizzazione primaria che il proponente si impegna a realizzare a propria cura e spese (spazi pubblici, nuova viabilità e riqualificazione della viabilità esistente), e in euro 4.294.350 per costo di costruzione da corrispondere all'amministrazione al momento del rilascio del permesso di costruire.

In merito al dimensionamento dei *parcheeggi* connessi alle due funzioni previste dal progetto (*PalaPonticelli* e centro commerciale) il proponente prevede la realizzazione di complessivi 92.300 mq di parcheggio coperto distribuiti su due livelli e sottostanti gli edifici, a servizio dell'intero insediamento. La quantità di parcheggio per il centro commerciale, calcolata nel rispetto di quanto previsto dalla legge regionale n.1/2000, risulta pari a mq.75.000 (3mq x 25.000 di superficie di vendita), mentre il dimensionamento delle aree di sosta a servizio del *PalaPonticelli*, effettuato sulla base delle norme Coni per l'impiantistica sportiva, è stato stimato in complessivi 61.100 mq corrispondente ad un'utenza di circa 13.000 persone. Il proponente, in considerazione del fatto che non si prevede la contemporanea utilizzazione delle due strutture (*PalaPonticelli* e centro commerciale), ritiene soddisfatta la dotazione di parcheggi sia per la struttura commerciale che per il *PalaPonticelli*.

Si ritiene che possa essere condiviso quanto proposto dal proponente, in quanto la dimensione del parcheggio consente di avere una dotazione fissa di circa 32.000 mq di posti auto pubblici a servizio del *PalaPonticelli* per le attività quotidiane (attrezzature di quartiere) e per gli eventi e manifestazioni di ridotte dimensioni e contestualmente di garantire, per la quota restante di 60.000 mq, il regolare svolgimento delle attività commerciali. Resta inteso che per le grandi manifestazioni o eventi con capienza massima prevista di circa 11.000 persone, l'intera struttura di parcheggio dovrà essere riservata alla sola funzione del *PalaPonticelli*. Gli aspetti riguardanti la modalità d'uso per le funzioni pubbliche e quelle private sono state definite nell'ambito dell'articolato dello schema di convenzione proposto dal proponente.

b) verifica degli aspetti progettuali con riferimento alle normative di settore e agli altri strumenti di pianificazione settoriali assunti dall'amministrazione.

In merito *al sistema dei trasporti e della mobilità e in generale dell'accessibilità*, si fa presente che il progetto è stato sottoposto all'esame del competente servizio pianificazione e progettazione delle infrastrutture di trasporto che in sede di conferenza dei servizi del 3 maggio 2006 ha espresso parere favorevole all'approvazione del progetto, i cui contenuti e le specifiche osservazioni sono riportati nel documento prot. n.512 del 2 maggio 2006, allegato al verbale della suddetta conferenza dei servizi.

L'esame svolto dal servizio pianificazione e progettazione delle infrastrutture di trasporto ha riguardato la conformità del progetto alle indicazioni e ai principi espressi dalla pianificazione integrata dei trasporti e del territorio contenuti nei documenti di pianificazione e programmazione dei trasporti già approvati dall'amministrazione comunale (piano comunale dei trasporti, piano della rete stradale, piano delle cento stazioni). Nell'esprimere una valutazione positiva sul progetto, l'ufficio ha ritenuto opportuno suggerire di effettuare, nelle successive fasi di progettazione, alcuni adeguamenti finalizzati al miglioramento del sistema stradale, inteso sia come riqualificazione e messa in sicurezza della viabilità esterna sia come previsione di nuovo collegamento stradale, opportunamente progettati in funzione di una logica non solo veicolare ma anche e soprattutto pedonale. Pertanto sono stati richiesti i seguenti approfondimenti progettuali:

1. in merito alle *condizioni al contorno*, di approfondire lo studio trasportistico al fine di fornire indicazioni all'amministrazione comunale sui flussi veicolari di adduzione e di distribuzione del traffico verso il centro della città e verso il quartiere di Ponticelli, per ipotizzare una configurazione dell'asse autostradale, strada statale 162, e conseguentemente per riorganizzare il raccordo tra la via Argine e la strada denominata *interquartiere*;
2. in merito all'*accessibilità al sistema del trasporto su ferro e al complesso edilizio proposto*,
 - di rivedere la configurazione della piazza interna all'area d'intervento in modo da disegnare una maglia stradale più stretta di collegamento viario tra via Pacioli e via Woolf che si configuri come prolungamento di via Califano su cui sono possibili tutte le funzioni proprie di una strada pubblica. Un segmento viario così concepito consente il miglioramento dell'accessibilità pedonale alla stazione Argine della linea metropolitana 3 della ferrovia Circumvesuviana;
 - di prevedere l'accesso ai parcheggi in più punti per eliminare i fenomeni di congestione, rilevati dallo studio trasportistico, su via Woolf, via Merla e via Pacioli, determinati dall'unico accesso ai parcheggi previsto alla confluenza tra via Pacioli e via Masseria sanità e pace;

3. in merito alla *riqualificazione del sistema viario esistente*,

- di configurare la sezione stradale secondo le tipologie E ed F del Codice della strada, di conseguenza di assumere come criterio guida l'esigenza della *circolazione sicura dei pedoni* che deve condurre alla configurazione delle strade con caratteristiche di sicurezza, gradevolezza e attrattività al fine di incentivare gli spostamenti a piedi e l'uso dei mezzi di trasporto pubblico e, quindi di riduzione del traffico privato;
- di rivedere il dimensionamento delle rotatorie e la geometria dei bracci di entrata, al fine di eliminare i fenomeni di congestione rilevati dallo studio del traffico;
- di prevedere, in corrispondenza degli attraversamenti pedonali, per ridurre i tempi di attraversamento, interventi di illuminazione differenziata, rallentamento e semaforizzazione;
- di acquisire sul progetto definitivo anche il parere del Servizio traffico e viabilità del comune di Napoli, per verificare la rispondenza degli interventi infrastrutturali anche rispetto alle esigenze della circolazione veicolare nel breve periodo, in assenza delle trasformazioni sul sistema infrastrutturale previste dagli atti di pianificazione e di competenza del comune di Napoli.

In merito agli aspetti relativi alle *caratteristiche costruttive e funzionali del PalaPonticelli* il dirigente del servizio progettazione, realizzazione e manutenzione impianti sportivi, nell'esprimere, in sede di conferenza dei servizi, il proprio parere favorevole all'approvazione del progetto, ha richiesto che in fase di progettazione definitiva siano rispettate le norme di cui al Dm del 18.03.1996 e quelle contenute nella deliberazione CONI del 15.07.1999.

In merito agli aspetti relativi *all'impatto ambientale e acustico* il servizio Ambiente con nota n.1378 del 4 maggio 2006, ha espresso parere favorevole all'approvazione del progetto, formulando le seguenti prescrizioni per la fase di progettazione definitiva:

- di elaborare uno studio sui flussi di traffico, contenente la previsione del contributo alla rumorosità ambientale, dovuto all'incremento di traffico veicolare indotto dall'attività del Palaponticelli;
- di prevedere la conformità ai parametri di fonoisolamento di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici";
- di rispettare, per quanto riguarda l'aspetto energetico, la legge 9 gennaio 1991 n.10 "Norme per l'attuazione del piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia".

In merito agli aspetti relativi alla *sicurezza geologica* il servizio sicurezza geologica e sottosuolo con nota n.823 del 2 maggio 2006, ha espresso il proprio parere favorevole, richiedendo di evitare che le fondazioni della costruenda opera procurino sollecitazioni alla statica dei manufatti pubblici e privati ad essa contigui, e raccomandando particolare attenzione alle scelte progettuali da adottare per la soluzione di detta questione, e di tenere in debito conto l'eventuale interferenza tra l'opera a farsi, la falda e l'edificato circostante operando scelte progettuali tali da minimizzare le interferenze.

In merito agli aspetti relativi *agli impianti a rete e sottoservizi* il dirigente del servizio progettazione, realizzazione e manutenzione strade, illuminazione pubblica e sottoservizi ha espresso, in sede di conferenza dei servizi, il proprio parere favorevole all'approvazione del progetto, facendo presente che gli aspetti riguardanti i sottoservizi, l'illuminazione pubblica e la pavimentazione stradale potranno essere approfonditi in sede di progetto definitivo.

Per quanto riguarda gli aspetti relativi alle *attività commerciali per la grande e media distribuzione*, la direzione centrale sviluppo commerciale artigianale e turistico e il servizio commercio al dettaglio, con nota n.1942 del 10 maggio 2006, ha confermato il parere favorevole all'iniziativa commerciale, espresso in sede di conferenza dei servizi, rilevando che la destinazione commerciale prevista dal progetto risulta compatibile con lo strumento di pianificazione commerciale (Siad) comunale vigente. Nel suddetto parere è stato evidenziato che una analoga iniziativa prevista su un'area adiacente, sulla quale è stata presentata una proposta di un parco con centro commerciale per la grande distribuzione, ha già ricevuto parere favorevole dalla conferenza dei servizi, propedeutico al rilascio dell'autorizzazione commerciale, la quale è ovviamente subordinata all'autorizzazione urbanistica, che sta per essere richiesta con la presentazione del Pua. In sede di conferenza dei servizi la direzione competente ha precisato che "in ogni caso, il procedimento finalizzato al rilascio dell'autorizzazione è puntualmente definito dal PAC, approvato con DC n 46/2001 che all'art 11 prevede che il Comune d'intesa con la Regione e la Provincia, indica la conferenza dei servizi, prevista dall'art 9 del D.Lgs. 114/98 per ottenere i pareri degli altri enti responsabili, ma precisa sin d'ora che si dovrà valutare la pratica con tutte le complessità amministrative fin qui segnalate." In definitiva, non sembra a questo ufficio che siano emersi contrasti, allo stato attuale, tra le due iniziative commerciali, quanto piuttosto la necessità di un coordinamento in fase attuativa, quando entrambe dovessero avere superato le fasi autorizzative preliminari, in sede urbanistica, alle quali sono attualmente sottoposte.

In merito agli aspetti relativi all'*utilizzazione di un'area di proprietà comunale* ricadente all'interno dell'area d'intervento, il servizio patrimonio immobiliare e demanio comunale in sede di conferenza dei servizi ha concordato di fornire un contributo per la definizione dello schema di convenzione in merito alle modalità di utilizzazione dell'immobile pubblico, avendone preventivamente verificata l'effettiva disponibilità e il relativo titolo di proprietà.

In merito agli aspetti *edilizi e degli oneri di urbanizzazione*, in sede di conferenza dei servizi, il servizio edilizia privata, nell'esprimere il proprio parere favorevole all'approvazione del progetto preliminare, ha dichiarato la disponibilità a verificare in prima approssimazione la quantificazione degli oneri di urbanizzazione dovuti e in particolare per quanto riguarda il costo di costruzione, sulla base dell'elaborato "stima sommaria delle opere" e un'ipotesi di calcolo dei contributi di costo di costruzione fornito dal proponente.

In merito al *Capitolato speciale prestazionale delle opere pubbliche* presentato dal proponente si rileva la insufficiente descrizione delle caratteristiche prestazionali e oggettuali delle principali opere e componenti dell'intervento. In particolare non risultano adeguatamente descritte le caratteristiche relative alle finiture interne degli spazi destinati ad attrezzature di quartiere (pavimenti, rivestimenti, controsoffitti, infissi interni ed esterni), nonché l'insufficiente descrizione, dal punto di vista qualitativo, delle finiture e degli arredi fissi (sedute, corpi illuminanti, ecc.) relativi alla sala destinata agli eventi, e dei relativi materiali di allestimento. Non si evincono le caratteristiche qualitative e prestazionali dei pannelli della struttura di copertura e della relativa controsoffittatura. Le finiture relative alla viabilità, alla piazza e alle sistemazioni esterne (pavimentazioni, cordoli, zanelle, arredi fissi, segnaletica) non risultano rispondenti ai livelli prestazionali di norma adottati per tali opere negli interventi pubblici. Si richiede, pertanto, che in fase di progettazione definitiva tutte le opere siano dettagliatamente descritte nelle loro caratteristiche qualitative, funzionali e prestazionali, nel rispetto delle norme vigenti in materia di opere pubbliche. Tali caratteristiche dovranno corrispondere ad un livello qualitativo medio-alto tale da rendere l'opera del PalaPonticelli e i relativi spazi pubblici e di uso pubblico corrispondenti agli standard qualitativi di analoghe strutture di livello nazionale e internazionale.

c) gli aspetti economico finanziari

In merito alla fattibilità economica finanziaria dell'intervento e alla necessità di sorreggere economicamente l'intervento attraverso la realizzazione di attività commerciali, nonché sulla dimensione di cui tale strutture necessitano per garantire un equilibrio economico finanziario

dell'intervento si condividono le considerazioni effettuate nell'analisi di verifica condotta dalla soc. Europrogetti &Finanza, precedentemente richiamata. Pertanto il dimensionamento delle attività commerciali previste dal progetto appare, alla luce delle considerazioni esposte, coerente alle condizioni e ai limiti imposti dalla normativa urbanistica operante per l'area in esame.

d) schema di convenzione

Lo schema iniziale presentato dal proponente è stato oggetto di un complesso processo di negoziazione che ha apportato notevoli miglioramenti nell'interesse dell'amministrazione pubblica. Tali miglioramenti riguardano, in particolare, i seguenti aspetti:

- il sistema delle garanzie per il rispetto degli impegni assunti in linea di massima equiparabili a quelle richieste dalla legislazione vigente nei procedimenti di finanza di progetto, sia per quanto riguarda i requisiti soggettivi del promotore, sia per quanto riguarda la misura di fidejussioni e penali. Si segnala anzi, relativamente alle penali, che lo schema di convenzione prevede un innalzamento del tetto massimo nel caso di particolare ritardo sulla data prevista per l'inizio dei lavori.
- le modalità del trasferimento in proprietà al comune di Napoli delle opere di urbanizzazione primaria e degli spazi pubblici, della struttura del Palaponticelli con i relativi parcheggi e delle attrezzature di quartiere;
- le modalità d'uso del PalaPonticelli nel periodo di gestione trentennale da parte del proponente. Le modifiche introdotte, d'intesa con la direzione centrale politiche culturali, sportive e del tempo libero, hanno comportato un aumento dei giorni in cui il comune dispone completamente della struttura, e l'impegno del proponente a formulare programmi di manifestazioni coerenti con la programmazione dell'amministrazione comunale, anche al fine di integrare la programmazione comunale stessa con la specifica tipologia di eventi che la struttura, unica nel suo genere in città, consente;
- le modalità d'uso delle attrezzature di quartiere nel periodo di gestione trentennale da parte del proponente, che prevedono la prioritaria destinazione alle attività di quartiere di varia natura, da definirsi d'intesa con la competente municipalità;
- l'impegno da parte del proponente di presentare alla stipula della convenzione di produrre lettera di un istituto di credito che dichiara la propria disponibilità al finanziamento dell'intero intervento;

Si assumono, inoltre, a questo proposito i seguenti suggerimenti proposti per lo schema di convenzione dalla soc. Europrogetti & Finanze, che dovranno essere riportati nello schema di convenzione prima della relativa stipula:

- all'art.4 laddove si fa riferimento alla costituzione di “una servitù perpetua e reciproca di uso degli stessi” relativamente all'utilizzo del parcheggio a servizio del Palaponticelli e delle strutture commerciali, andrebbero regolamentati gli aspetti relativi al percepimento delle tariffe;
- non viene riportato nell'art.8 che l'eventuale prolungamento del termine di scadenza della servitù di uso pubblico costituita sul Palaponticelli deve essere sottoposta alla preventiva approvazione dell'amministrazione;
- richiamare nell'art.9 le previsioni dell'art.3 relativamente ai requisiti necessari in capo al soggetto al quale verrà trasferita l'attività, non ritenendo pienamente esaustivo quanto riportato nel secondo comma.

In conclusione si ritiene, per i motivi sopra esposti e anche in considerazione dei pareri acquisiti, che non appaiano elementi ostativi alla approvazione del progetto preliminare presentato con le prescrizioni e osservazioni sopra riportate.

Il dirigente

Arch.Mario Moraca