



**Disposizione Dirigenziale n. 288 del 19 aprile 2024**

Pratica edilizia n. 2399/2022

**OGGETTO: Permesso di costruire per un intervento di nuova edificazione ai sensi dell'art. 5 della L.r. n. 19/2019 s.m.i.**

Richiedente: Soc. NUEVA CONSTRUCCION srl

Ubicazione immobile: via dello Scirocco n. 25

Catasto fabbricati: sezione VIC, foglio 1, particella 876, subalterni 1,2,3; particella 879, subalterni 1,2,3; particella 880 subalterni 1,2

**IL DIRIGENTE**

**Premesso che** in data 5 ottobre 2022 il sig.re Sodano Simone (codice fiscale SDNSMN95T07F839H), nella qualità di legale rappresentante della Soc. NUEVA CONSTRUCCION srl (partita iva 08583461218) proprietaria, degli immobili in oggetto, ha presentato istanza, acquisita con pratica n. 2399/2022, allegando asseverazione di conformità ed elaborati grafici redatti dai tecnici incaricati, arch. Montella Crescenzo (codice fiscale MNTCSC71M01G812Y) e geom. Zanfardino Andrea (codice fiscale ZNFNDR65R27B905M), e successive integrazioni documentali acquisite al PG/412738 del 17/5/2023; PG/622129 del 27/7/2023; PG/ 691307 del 30/08/2023; PG/712558 del 7/9/2023 e PG/732859 del 14/9/2023.

**Visti**

- la Legge n.241 del 7 agosto 1990 smi, *Nuove norme sul procedimento amministrativi*;
- il Decreto del Presidente della Repubblica n.380 del 6 giugno 2001 smi, *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*;
- la Legge regionale n.13 del 10 agosto 2022 smi, *Disposizioni in materia di semplificazione edilizia, di rigenerazione urbana e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*;
- la Legge regionale n.19 del 28 novembre 2001 smi, *Procedure per il rilascio dei permessi di costruire*;
- la Legge regionale n.19 del 28 dicembre 2009 smi, *Misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa*;
- il *Regolamento edilizio* approvato con decreto dell'Amministrazione provinciale n.604 del 6 agosto 1999 (BURC. n.63 del 27 settembre 1999), così come modificato e integrato dalle norme di attuazione della Variante generale al Prg, approvata con DPGRC n.323 del 11 giugno 2004 e dalla Delibera Consiliare n.37 del 18 novembre 2011;
- la *Variante generale al Prg per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale* approvata con DPGRC n.323 del 11 giugno 2004 (BURC n.29 del 14 giugno 2004) smi;
- le norme in materia di inquinamento acustico di cui alla Legge n.447/1995 smi e alle norme tecniche del *Piano di zonizzazione acustica* (approvato con Delibera C.C. n.204 del 21 dicembre 2001 smi);
- gli obblighi di pubblicazione e rispettivi riferimenti normativi contenuti alla *Sezione 2- Valore pubblico, performance e anticorruzione, Sottosezione 2.3- Rischi corruttivi e Trasparenza del Piano Integrato di Attività ed Organizzazione 2023-2025 (PIAO)*, approvato con Delibera di G.C. n.238 del 18 luglio 2023 smi.

**Considerato che** l'immobile oggetto dell'intervento rientra:

- nella zona B - agglomerati urbani di recente formazione e nella sottozona Bb - espansione recente disciplinato dagli articoli 31 e 33 della *Variante generale al Prg*.

**Rilevato che** nel corso dell'istruttoria sono stati acquisiti dai servizi dell'amministrazione comunale e dagli enti esterni i seguenti atti di assenso:

- la pronuncia sulla conformità di prevenzione incendi rilasciata *dal Comando Provinciale de Vigili del Fuoco di Napoli* con nota prot. n. 0412738 del 17/05/2023 di cui al Dpr n.151/2011 smi;
- il parere favorevole in merito al rispetto della normativa per la tutela dell'inquinamento acustico, del contenimento dei consumi energetico e delle prestazioni energetico-ambientali, nota 0540035 del 29/06/2023 del *Servizio Tutela dell'Ambiente, della salute e del Paesaggio*;
- il parere favorevole in merito alla consistenza del sottosuolo e alla presenza di cavità, di piani di scivolamento e di materiali di riporto, nota 0459858 del 05/06/2023 del *Servizio Difesa Idrogeologica del Territorio e Bonifiche*.

**Preso atto** della proposta di provvedimento del 7 settembre 2023 a firma del responsabile del procedimento, funz. arch. Aprea Ciro, dalla quale si evince che:

- l'intervento di nuova edificazione proposto riguarda la demolizione di un complesso immobiliare composto di capannone industriale e edificio residenziale, e la costruzione di due unità edilizie residenziali con ampliamento del 35 % della volumetria esistente. Tale intervento è conforme alle condizioni e le modalità indicate all'articolo 5 della *Lr n.19/09 smi* (cosiddetto "piano casa") e alla disciplina dell'articolo 33 della *Variante generale al Prg*. Risultano rispettati i parametri previsti dal DM 1444/68 in merito all'altezza e dall'art. 12, co.3 della Variante Generale distanze dai fabbricati limitrofi, nonché dall'art. 41 sexies della legge n. 1150/42 s.m.i. in materia di parcheggi pertinenziali, nonché alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, di quelle igienico-sanitarie, di efficienza energetica, di eliminazione o superamento delle barriere architettoniche;
- ai sensi dell'articolo 16 del Dpr n.380/01 smi, per l'intervento previsto la valutazione complessiva del contributo di costruzione è pari a € 508.084,35 (oneri di urbanizzazione è pari a € 302.514,99 e costo di costruzione è pari a € 200.135,60).

#### **Riscontrato che**

- ai sensi dell'art.2 della *Lr n.59/2018 smi*, la parte ha presentato la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del progettista o dei professionisti sottoscrittori degli elaborati progettuali attestante l'avvenuto pagamento per la prestazione professionale effettuata;
- il richiedente ha presentato con nota PG/93105/2024 del 26/01/2024 istanza per rateizzare in cinque rate semestrali la quota degli oneri di urbanizzazione e per corrispondere il costo di costruzione in corso d'opera in cinque rate semestrali;
- con carta contabile n. 7622 del 13/03/2024 è stata corrisposta la prima delle cinque rate di € 90.754,50 ( novantamilasettecentocinquantaquattro/50) dovute per oneri di urbanizzazione;
- risulta acquisito dall'ufficio (con nota PG/814617 del 11/10/2023) l'atto unilaterale d'obbligo, per notar Stella Giuseppe, trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Napoli con i nn. 29185/22552 del 13/10/2023, con il quale la parte si impegna a non modificare la destinazione dell'immobile per anni cinque, ai sensi della *Lr n.19/2009smi* oppure si impegna a pertinenziale parte dei posti auto ad unità immobiliari localizzate nel Comune di Napoli ai sensi della *Lr n.19/2001 smi*.

#### **Verificata**

- l'assenza di segnalazioni che imporrebbero l'obbligo di astensione in ipotesi, anche potenziale, di conflitto d'interessi ai sensi dell'articolo 6bis della Legge n. 241/90 smi, degli articoli 6 e 7 del Dpr n.62/2013 smi e degli articoli 7 e 9 del *Codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Napoli* adottato con Delibera di GC n.254 del 24 aprile 2014 smi;
- la regolarità tecnica e la correttezza dell'azione amministrativa di cui all'articolo 147bis del Dlgs n.267/2000 smi e degli articoli 13, co.1, lett.b) e 17, co.2, lett.a) del *Regolamento dei Sistemi dei Controlli Interni*, approvato con Delibera di CC n. 4 del 28 febbraio 2013.

**Attestato che** il presente provvedimento

- contiene dati personali trattati in conformità alle condizioni di cui all'articolo 6, comma 1 del Regolamento UE 2016/679 e pubblicati nel rispetto della disciplina dell'articolo 20, comma 6 del Dpr n.380/2001 smi;
- non rientra in alcuna delle previsioni normative riportate nella predetta sottosezione 2.3 del PIAO e, pertanto, non sarà oggetto di pubblicazione nella sezione Amministrazione Trasparente del sito del Comune di Napoli. In attuazione della specifica misura di prevenzione della corruzione MS39T, l'elenco delle disposizioni emesse dal SSUE è pubblicato in forma aggregata nella pagina web dell'area tematica dedicata allo Sportello Unico Edilizia.

Salvi i diritti dei terzi

## RILASCIA

alla Soc. NUEVA CONSTRUCCION srl (partita iva 08583461218), nella persona del legale rappresentante sig. Sodano Simone (codice fiscale SDNSMN95T07F839H), avente titolo dell'immobile sito in via dello Scirocco n. 21 e censito al catasto fabbricati sezione VIC, foglio 1, particella 876, subalterni 1 -2 -3; particella 879, subalterni 1 -2 -3; particella 880, subalterni 1 -2; catasto terreni foglio 59, particelle 876, 877, 878, 879, 880.

## PERMESSO DI COSTRUIRE

per un intervento di nuova edificazione di un complesso residenziale formato da due edifici residenziali a blocco a forma di "ELLE" di cinque e sette livelli fuori terra con volumetria di mc 14.715,87 e altezza massima di m 22,00. In particolare il progetto prevede:

1. interventi strutturali con adeguamento sismico mediante:
  - la demolizione del fabbricato industriale dismesso e un fabbricato per civili abitazioni con relative opere di scavo;
  - la realizzazione di fondazioni in cemento armato e struttura formata da pilastri e travi in cemento armato, con solai e rampe delle scale anch'esse in cemento armato;
  - la chiusura con murature perimetrali isolanti;
2. l'organizzazione distributiva e funzionale con adeguamento alla normativa di sicurezza, risparmio energetico e di accessibilità ai diversamente abili mediante:
  - la localizzazione al piano interrato (quota -3,05) di autorimessa per 66 box auto con doppia rampa per accesso e uscita; in parte del piano terra 19 stalli per relativi posti auto; dall'altra parte del piano terra (quota +0,30) al sesto di 84 unità immobiliari residenziali di altezza utile m 2,75; al piano sesto (quota +18,90) terrazzo di copertura con volumi scala e struttura per pannelli fotovoltaici;
  - l'inserimento di collegamenti verticali interni dal piano interrato al settimo (copertura) prevedendo scale e ascensore;
  - la realizzazione di divisori interni;
  - opere di finitura e impiantistica;
3. la sistemazione dell'involucro dell'edificio (facciate e copertura) mediante:
  - l'inserimento di aperture (finestre) chiuse da infissi; di balconi con parapetti in muratura;
  - opere di finitura dei paramenti lisci con intonaci tinteggiati;
4. la sistemazione dello spazio di pertinenza mediante:
  - la realizzazione di parcheggio a raso pavimentato con n. 19 posti auto e n. 3 postazioni per ricarica elettrica;
  - la realizzazione di recinzioni in muratura e barriere metalliche con cancello carrabile;
  - la piantumazione di specie arboree e arbustive.

Il tutto in conformità degli elaborati grafici PG/732859 del 14/9/2023 a firma dell'arch. Montella Crescenzo (codice fiscale MNTCSC71M01G812Y) iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 8057 e geom. Zanfardino Andrea (codice fiscale ZNFNDR65R27B905M), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Napoli al n. 4441 e vistati per il Comune di Napoli dal responsabile del procedimento funz. arch. Aprea Ciro, che si allegano al presente atto per formarne parte integrante. Gli stessi sono costituiti da tavola unica contenente: piante, prospetti e sezioni dello stato attuale e di quello progetto (scala 1/4000; 1/2000; 1/500; 1/200).

### **Il presente atto risulterà privo di efficacia in caso di mancata osservanza delle seguenti condizioni:**

1. che i lavori abbiano **inizio** entro 12 mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire, pena la decadenza del titolo stesso e siano **ultimati** entro 36 mesi dall'inizio dei lavori;
2. che siano **rispettate tutte le disposizioni legislative e regolamentari** emanate in materia di edilizia e di sicurezza del lavoro e in particolare:
  - la parte II, capo I, capo II e capo IV del Dpr n.380/01 smi, della Lr n.9/1983 smi, in materia di opere strutturali delle costruzioni e del relativo Regolamento della Regione Campania n.4/2010 smi;
  - la parte II, capo VI del Dpr n.380/01 smi, relativo al contenimento dei consumi energetici, del Dlgs n.192/2005 smi in materia di rendimento energetico nell'edilizia e dell'art.36 del Dlgs

- n.199/2021 smi in materia di uso dell'energia da fonti rinnovabili per il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;
- il Decreto del Ministero dello sviluppo economico n.37/2008 smi in materia di attività di installazione e di sicurezza degli impianti all'interno degli edifici;
  - il Dlgs n.81/2008 smi, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
  - la parte IV, titolo I del Dlgs n.152/2006 smi in materia di gestione dei rifiuti e il Dpr n.120/17 in materia di utilizzo delle terre e rocce da scavo;
  - il Decreto del Presidente della Repubblica n.151 del 1 agosto 2011 in materia di procedimenti alla prevenzione degli incendi;
  - la parte II, capo III del Dpr n.380/01 smi in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico;
  - le norme in materia di inquinamento acustico di cui alla Legge n.447/1995 smi e alle norme tecniche del *Piano di zonizzazione acustica* (approvato con Delibera CC n.204/2001);
  - la Legge Regionale n.59 del 29 dicembre 2018 smi, *Norme in materia di tutela delle prestazioni professionali per attività espletate per conto dei committenti privati*;
3. che sia trasmessa al *Servizio Sportello Unico Edilizia* (SSUE) **comunicazione dell'inizio dei lavori** compilando l'apposito modello COM, prelevabile dal sito istituzionale del Comune di Napoli, indicando la data di inizio lavori, il nominativo, con i rispettivi codici fiscali e domicili, del direttore dei lavori, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi, del certificatore energetico, del coordinatore per l'esecuzione dei lavori se designati. A tale modello vanno allegati:
- dichiarazione in merito all'acquisizione dell'autorizzazione in deroga per i cantieri edili ai sensi dell'art.12 del *Piano di zonizzazione acustica* (Del. CC n.204/2001), indicando i relativi riferimenti;
  - attestato di acquisizione dell'autorizzazione sismica oppure di avvenuta presentazione di *denuncia dei lavori sismici* presso l'ufficio del Genio Civile di Napoli con indicazione degli estremi dei provvedimenti di cui agli articoli 2 e 4 della Lr. n.9/1983 smi, all'articoli 93, 94 e 94bis del Dpr n.380/01 smi e al Regolamento della Regione Campania n.4/10 smi;
  - due copie della relazione tecnica (art.8 del Dlgs n.192/2005 smi), a firma di un professionista abilitato, comprensiva delle verifiche di legge e del calcolo delle dispersioni, nonché progetto di contenimento dei consumi energetici;
  - attestato di avvenuta presentazione al Settore Provinciale del Genio Civile con relativa copia del fascicolo del fabbricato di cui all'art.9 della Lr.19/09 smi e agli artt.15, 16 e 17 del Regolamento Regionale n.4/2010;
  - dichiarazione in merito agli adempimenti relativi alla tutela della salute e della sicurezza nei cantieri (Dlgs n.81/08smi). Tale dichiarazione va redatta secondo l'apposito schema SL, prelevabile dal sito istituzionale del Comune di Napoli;  
(Si segnala che ai sensi dell'art.90, co.10 del Dlgs n.81/08 smi in assenza del piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'[articolo 100](#) o del fascicolo di cui all'[articolo 91, comma 1, lettera b](#)), quando previsti, oppure in assenza di notifica di cui all'[articolo 99](#), quando prevista oppure in assenza del documento unico di regolarità contributiva delle imprese o dei lavoratori autonomi, è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo e che ai sensi dell'art.9, della Lr n.19/09 smi in assenza di fascicolo del fabbricato il titolo edilizio è inefficace)
4. che, ai sensi dell'art.21 della Lr n.6/2016 smi, il **direttore dei lavori** provveda:
- ad acquisire copia delle denunce di inizio lavori effettuate dalle imprese esecutrici agli enti previdenziali, assicurativi ed infortunistici, compresa, per i soggetti obbligati, la denuncia effettuata alla Cassa Edile;
  - a trasmettere per via telematica, prima dell'inizio dei lavori, all'Ente bilaterale che si occupa della promozione della sicurezza sul lavoro, all'*Azienda Sanitaria Locale* (ASL) e alla *Direzione del Lavoro* competenti per territorio, la notifica preliminare di cui all'art.99 del Dlgs n.81/2008 smi, afferenti il cantiere, le opere da eseguire e i dati identificativi del committente;
  - a controllare, durante la esecuzione dei lavori, la presenza in cantiere delle imprese e del personale autorizzato. Le attività di controllo consistono nell'annotazione, sul giornale dei lavori, delle visite che il medesimo tecnico effettua in cantiere, con autonomia decisionale e secondo i criteri che ritiene più adeguati alla specificità di ogni cantiere, e altresì nella comunicazione di eventuali irregolarità al committente, agli Enti previdenziali, assicurativi e infortunistici, alla Cassa Edile, nonché al Coordinatore per la sicurezza;
  - a trasmettere al SSUE, all'inizio e alla fine dei lavori, il DURC dell'azienda esecutrice, attestante la sua regolarità contributiva e le avvenute comunicazioni di inizio e di fine dei lavori effettuate agli enti previdenziali, assicurativi e infortunistici e alla Cassa Edile competente per territorio;
5. che sia esposta regolare **tabella di cantiere** con gli estremi del permesso di costruire abilitante gli interventi edilizi, dei nomi e dei domicili del committente, del progettista, del direttore dei

- lavori e della ditta costruttrice, nonché i dati identificativi dell'impresa installatrice degli impianti e il nominativo del progettista degli impianti e del certificatore energetico;
6. che sia conservata presso il **cantiere** copia del presente atto con i relativi elaborati grafici e della notifica preliminare di cui all'art.99 del Dgs n.81/08 smi quando prevista;
- che siano **osservate tutte le prescrizioni** riportate negli atti di assenso degli Enti e dei servizi dell'Amministrazione Comunale che costituiscono parte integrate e sostanziale del presente provvedimento e vengono notificati al richiedente all'atto del rilascio del medesimo. In particolare con riferimento alla nota PG/ n. 0459858 del 05/06/2023 del *Servizio Difesa Idrogeologica del Territorio*; al parere prot. n. 0412738 del 17/05/2023 del *Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Napoli*; che sia acquisita la **licenza di fognatura** se prevista;
7. che sia comunicata, entro la scadenza del tempo previsto, l'avvenuta **ultimazione dei lavori**, compilando l'apposito modello COM, prelevabile dal sito istituzionale del Comune. A tale modello vanno allegati:
- asseverazione del direttore dei lavori che attesti la conformità: al progetto assentito e alle eventuali varianti, alla relazione tecnica (art.8 del Dlgs n.192/2005 smi) relativa al contenimento dei consumi energetici, nonché all'attestato di qualificazione energetica dell'edificio come realizzato e al progetto degli impianti tecnologici di cui al Dm n.37/08, nonché alla corretta installazione;
  - dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche redatta secondo il modello BA;
  - attestato di avvenuta presentazione e/o corretto deposito presso il Settore provinciale del Genio Civile indicando gli estremi del collaudo statico dei lavori strutturali realizzati (art.67 del Dpr n.380/01 smi e art.10 del Regolamento della Regione Campania n.4/10 smi);
  - attestato di prestazione energetica ai sensi dell'art.6 del Dlgs n.192/05 smi, redatto secondo le modalità dalle *Linee guida nazionali* approvate con Dm 26 giugno 2009 e successivi adeguamenti;
  - attestato degli avvenuti adempimenti di cui alle norme relative alle attività soggette ai controlli di prevenzioni incendi di cui al Dpr n.151/11 smi;
  - riferimenti dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate di cui all'art.34 quinquies della Legge n.80/2006 smi;
  - idonea documentazione dalla quale risulti l'avvenuto smaltimento del materiale di risulta presso discarica autorizzata;
  - collaudo, sottoscritto da tecnico competente in acustica ambientale (art.2, co.6 e 7 della Legge n.447/1995 smi), che attesti la conformità dell'intervento eseguito al rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al Dpcm del 5 dicembre 1997;
  - il DURC dell'azienda esecutrice, attestante la sua regolarità contributiva e le avvenute comunicazioni di inizio lavori effettuate agli enti previdenziali, assicurativi e infortunistici e alla Cassa edile competente per territorio;
8. che entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori sia presentata **segnalazione certificata di agibilità**, ai sensi dell'art.24 del Dpr n.380/01 smi.

Il **direttore dei lavori** non può procedere alla segnalazione certificata di agibilità dell'opera eseguita, senza la produzione del DURC e delle dichiarazioni di inizio e fine lavori alla Cassa Edile e al SSUE ai sensi dell'art.21, co.3 della Lr n.6/2016 smi.

Il presente provvedimento è sottoscritto digitalmente.

Il dirigente  
arch. Fabio Vittoria

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

Il presente provvedimento viene trasmesso al *Servizio Protocollo, Ufficio Relazioni con il Pubblico e Albo Pretorio* per la pubblicazione e l'archiviazione.

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

Da compilare in caso di rilascio di copia conforme

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

Napoli, \_\_\_\_\_

FIRMA