



**COMUNE DI NAPOLI**

**SERVIZIO PIANIFICAZIONE ESECUTIVA AREE DI RECENTE FORMAZIONE  
VICE SINDACO**

Proposta di delibera prot. n 04 .del \_25/\_10/\_/2006

Categoria ..... Classe ..... Fascicolo .....

Annotazioni .....

.....

**REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 2244/**

**OGGETTO:** Approvazione del progetto preliminare, nella sua interezza e limitatamente alle parti di competenza della Giunta comunale, di una attrezzatura a carattere urbano e territoriale costituito da un “centro di zona” come configurato nella proposta presentata dalla società “Palaponticelli s.r.l.” e dello schema di convenzione.

- Approvazione della procedura per l’istruttoria e l’approvazione del progetto definitivo e del rilascio del titolo unico.

Il giorno 15 giu. 2007. nella residenza Comunale convocata nei modi di legge si è riunita la Giunta

*Omissis*

**IL PRESIDENTE**

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

La giunta su relazione e proposta del Vice Sindaco

Premesso che la società “Palaponticelli s.r.l.” ha presentato al servizio impresa marketing territoriale, sportello unico per le attività produttive, un progetto per la realizzazione di una “Attrezzatura a scala urbana e territoriale per la musica e i grandi eventi con annesse strutture complementari di servizi” in un’area sita in Napoli, località Ponticelli, con estensione pari a circa 84.540 mq;

che l’area in argomento appartiene al proponente per una quota pari a circa mq 78.751 e per la restante parte è in proprietà del Comune di Napoli;

che l’intero lotto in argomento è assoggettato dal vigente piano regolatore generale (Prg) al regime della zona F sottozona Fe (art. 50 norme di attuazione) e al regime di ambito n. 18 - Ponticelli (art. 149 norme di attuazione).

Considerato che il progetto preliminare in argomento prevede la realizzazione di una attrezzatura pubblica di uso collettivo consistente in una attrezzatura a scala urbana e territoriale per la musica e i grandi eventi, d'ora innanzi denominata Palaponticelli;

che all'interno del Palaponticelli sono contenute strutture utilizzabili anche per il quartiere, nonché un sistema ramificato di urbanizzazioni primarie e di percorsi privati di uso pubblico, come rappresentati nelle tabelle B1, B2 e B4 allegate alla convenzione.

Che il suddetto sistema di urbanizzazioni primarie e di percorsi privati di uso pubblico serve, tra l'altro, un complesso articolato di funzioni : oltre al Palaponticelli e alle attrezzature di quartiere , anche attività commerciali, bar, ristoranti e un sistema di parcheggi.

Che l'insieme di queste funzioni con i relativi parcheggi costituisce un organismo inscindibile ed unitario , un vero e proprio "*centro di zona*", rappresentante nel suo insieme una struttura di pubblico interesse a scala urbana e territoriale che si propone anche come un nuovo luogo di coagulo sociale unitario per tutta Ponticelli (il vecchio centro e i nuovi quartieri) e per le aree urbane immediatamente esterne ai confini comunali.

che, in particolare, le funzioni che costituiscono l'organismo in argomento sono di seguito sinteticamente descritte e specificate nella tabella riportata in convenzione e negli elaborati allegati allo schema di convenzione, anch'esso oggetto di approvazione:

- la struttura del Palaponticelli, con una capacità di circa 11.000 posti a sedere e quindi, idonea ad ospitare concerti del circuito internazionale con artisti di eccellenza;
- le attrezzature di quartiere, incluse nella struttura del Palaponticelli, che possono essere utilizzate separatamente dall'impianto principale e sono principalmente rivolte alla fruibilità del quartiere;
- urbanizzazioni primarie consistenti in un sistema stradale pubblico a maglia stretta, progettato in funzione di una logica non solo veicolare ma prevalentemente pedonale, costituito da strade, piazze e slarghi, caratterizzati da una forte connotazione urbana per offrire il massimo della sicurezza e della gradevolezza ai cittadini che devono raggiungere il nuovo insediamento e le stazioni del trasporto pubblico su ferro e per contribuire alla riqualificazione e la messa in sicurezza della viabilità esistente;
- percorsi privati di uso pubblico a servizio in particolare di attività commerciali, bar e ristoranti aventi, anch'essi, funzione di comunicazione e distribuzione tra le attività previste;
- attività commerciali di diversa caratterizzazione, che includono anche bar e ristoranti;

Che il progetto prevede, a carico del proponente, la riqualificazione delle strade adiacenti specie al fine di favorire le comunicazioni con le vicine stazioni della metropolitana

che, come si desume dalla tabella riportata in convenzione, le attrezzature e gli spazi pubblici e di uso pubblico (incluse le urbanizzazioni primarie) relativi all'attrezzatura per la musica, i grandi eventi ed attrezzature di quartiere si estendono su una superficie di oltre 85.000 mq, gli spazi ad uso collettivo di cui all'art. 50 delle norme di attuazione del Prg si estendono su una superficie di oltre 62.000 mq, gli spazi privati commerciali si estendono su una superficie di oltre 44.000 mq.

Atteso che il citato servizio impresa, con nota prot. n. 4/us del 4 gennaio 2006, ha trasmesso il progetto in questione al dipartimento pianificazione urbanistica al fine della relativa verifica di conformità alla normativa urbanistica vigente.

Ricordato che l'attuale configurazione del progetto è il risultato finale di un processo di approfondimento istruttorio fra gli uffici dell'amministrazione e il proponente.

che nel corso della suddetta istruttoria il proponente ha integrato gli elaborati inizialmente presentati, facendo pervenire, tra l'altro, al servizio pianificazione esecutiva aree di recente formazione la bozza di convenzione, il piano economico e finanziario e l'asseverazione allo stesso piano da parte della società "Europrogetti e finanze Spa";

che, in particolare, tale processo di approfondimento ha riguardato, tra l'altro, i seguenti aspetti:

- il contenimento quantitativo e la ridefinizione qualitative degli spazi commerciali nei termini di cui alla disciplina urbanistica vigente, come prima ricordati;
- la riconfigurazione –richiesta d'intesa con il servizio pianificazione, programmazione e progettazione infrastrutture di trasporto- delle urbanizzazioni primarie affinché rispondessero al requisito di favorire l'accesso, anche pedonale, dalle aree circostanti, l'infittimento della maglia viaria secondaria locale e la costituzione di luoghi tranquilli e piacevoli per la comunicazione e gli scambi interpersonali tra i frequentatori di questa struttura;
- l'organizzazione di un organismo unitario e organico di funzioni pubbliche, di uso pubblico e private integrate tra di loro, così come accade in molte grandi piazze della città storica;
- la definizione di condizioni convenienti per la collettività dell'uso pubblico, degli spazi a tale fine destinati.

Ritenuto che l'opera che dà l'impronta al progetto proposto, il Palaponticelli, cioè una struttura per lo svolgimento di spettacoli musicali e altri eventi di grande scala è senza dubbio una attrezzatura a scala urbana e territoriale, conforme pertanto alla disciplina del Prg;

che il proponente chiede di realizzare tale intervento come attrezzatura di uso pubblico, in conformità a quanto previsto all'art 50 delle norme di attuazione del Prg;

che l'amministrazione comunale ha ritenuto tale struttura, nella tipologia e nelle modalità di attuazione, corrispondente agli indirizzi dell'amministrazione stessa;

che l'opera in argomento, nell'articolazione di funzioni che la costituiscono, sembra particolarmente adatta per introdurre le funzioni qualificate di centralità che si richiedono in un grande quartiere di edilizia residenziale pubblica, come Ponticelli ancora in fase di completamento;

Ricordato, per quanto riguarda la struttura commerciale annessa al Palaponticelli, che la norma urbanistica che regola la zona interessata all'intervento va letta anche alla luce del testo di una controdeduzione che il consiglio comunale approvò in risposta all'osservazione 41/sc riguardante proprio l'area in argomento;

che tale osservazione fu respinta ma nelle motivazioni della controdeduzione, accolte dal consiglio comunale, si ammette l'ipotesi della realizzazione di attività commerciali, unitamente e a supporto della realizzazione delle attrezzature a scala urbana e territoriale, che resta comunque la funzione principale;

che tale controdeduzione testualmente recita: *“....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.”*

che la conformazione delle suddette strutture commerciali appare, anche alla luce delle modificazioni apportate dal proponente in sede di istruttoria della proposta, effettivamente subordinate e funzionali alla parte pubblica e di uso pubblico, come è dettagliatamente illustrato nella relazione istruttoria dell'ufficio, allegata alla presente;

che, per quanto riguarda in particolare il dimensionamento delle strutture commerciali, le norme del Prg che disciplinano l'area in argomento non forniscono, come si è detto, precise indicazioni in proposito;

che si ritiene di poter derivare tale misura dal piano economico e finanziario, come la quantità necessaria a ottenere una fattibilità economica e finanziaria dell'operazione, avendo ipotizzato che essa non debba servirsi di contributi finanziari integrativi da parte del Comune.

Considerato, ancora, che per quanto riguarda la procedura di approvazione dell'intera opera in esame che, nel confronto tenuto a questo fine con lo sportello unico si è concordato che, in questo caso, la procedura per il rilascio dell'autorizzazione non può essere quella tradizionalmente seguita perché –come si è detto- la disciplina urbanistica vigente prevede nell'area interessata la realizzazione di una attrezzatura a scala urbana e territoriale e l'ammissibilità della struttura commerciale è contemplata solo in via subordinata e a determinate condizioni, come precedentemente ricordato;

che, pertanto, il procedimento principale è quello necessario per l'approvazione dell'attrezzatura pubblica, mentre il procedimento di autorizzazione commerciale può essere attivato solo a valle e subordinatamente a un positivo espletamento del principale;

che l'approvazione delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico è competenza della giunta comunale;

che ai fini dell'approvazione del progetto preliminare si è ritenuto opportuno – in analogia con quanto previsto dalla citata deliberazione di giunta comunale n.1882/2006 - lo svolgimento di una conferenza dei servizi comunali interessati;

che, pertanto, con nota prot. n. 413/M del 7/04/2006 il servizio pianificazione esecutiva aree di recente formazione ha convocato ai sensi degli artt. 14 e ss. della legge 241/90 una conferenza dei servizi per l'esame del progetto dell'intervento in argomento;

che la citata conferenza si è riunita in data 3 maggio 2006 a seguito di successivi rinvii effettuati con note del servizio pianificazione esecutiva aree di recente formazione nn. 424/M, 444/M e 450/M rispettivamente del 12/04/06, 14/04/06 e 19/04/06;

che a tale conferenza sono stati invitati i seguenti servizi del comune di Napoli, unitamente al proponente società "Palaponticelli s.r.l.":

- 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 patrimonio immobiliare e demanio comunale;
- servizio ambiente;
- sportello unico attività produttive;

che i servizi intervenuti si sono espressi favorevolmente all'approvazione del progetto in argomento, con le prescrizioni e i suggerimenti di cui al verbale della conferenza;

che nel verbale della citata conferenza si legge, tra l'altro, che *"I presenti tutti condividono il procedimento esposto relativamente all'approvazione delle opere in argomento...prevedendo una procedura articolata in due fasi: una prima fase in cui il progetto preliminare e lo schema di convenzione tra soggetto proponente e amministrazione comunale vengono sottoposti all'approvazione della giunta municipale; una seconda fase in cui lo 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 del necessario titolo autorizzativo, ai sensi del D.P.R. 447/98 e del regolamento comunale sullo Sportello unico, approvato con delibera di G.C. n. 1307 del 9/04/2002"*;

che successivamente allo svolgimento della conferenza è stata sentita la IX direzione del Comune, politiche culturali, sportive e del tempo libero, al fine di definire le modalità convenzionali per la gestione del Palaponticelli;

che delle indicazioni fornite dalla suddetta direzione si è tenuto debito conto nelle integrazioni richieste alla bozza di convenzione;

che la bozza di convenzione, con le modificazioni apportate anche in base alle richieste formulate da tutti gli uffici comunali menzionati è stata portata a conoscenza di tutti i suddetti uffici al fine di raccogliere ulteriori suggerimenti;

che, sono pervenute al Servizio pianificazione esecutiva aree di recente formazione le note del Servizio impresa - S.U.A.P. (prot.758/M del 23.6.2006) e del Servizio pianificazione, programmazione e progettazione del sistema delle infrastrutture di trasporto (prot 775/M del 3.7.2006) contenenti suggerimenti sul contenuto di alcune parti della convenzione.

Che i suggerimenti contenuti nelle predette note non comportano cambiamenti al contenuto sostanziale della convenzione .

Che le predette osservazioni e proposte appaiono nel loro complesso condivisibili e, pertanto, a tal fine lo schema di convenzione allegato, che sostituisce quello presentato dal proponente, tiene conto delle prescrizioni pervenute, nonché della intervenuta nuova normativa in materia di Lavori pubblici.

Ritenuto che, data la peculiarità del progetto in questione, appare opportuno indicare l'iter della successiva fase procedimentale di approvazione del progetto definitivo delle opere pubbliche e di uso pubblico e del rilascio del titolo unico.

Che a tal fine, pertanto:

- a) il progetto definitivo dovrà essere presentato dal proponente allo Sportello unico per le attività produttive, e al responsabile del procedimento entro 3 mesi dall'approvazione, da parte della Giunta comunale, del progetto preliminare e dello schema di convenzione, salvo necessità di proroghe richieste e giustificate dal proponente;
- b) il responsabile del procedimento procederà all'istruttoria del progetto definitivo e alla validazione dello stesso relativamente alle parti pubbliche e di uso pubblico;

c) il progetto definitivo del centro di zona che costituisce un unicum inscindibile, composto da opere di interesse pubblico e opere private, sarà approvato unitamente allo schema di convenzione eventualmente perfezionato in esito alla suddetta progettazione, nella sua interezza, anche se limitatamente alle parti di propria competenza, dalla Giunta comunale su proposta del responsabile del procedimento;

d) lo sportello unico per le attività produttive, per quanto riguarda invece le funzioni commerciali, avendo esaminato il progetto definitivo nella sua interezza, anche se limitatamente alle parti di propria competenza rilascerà, entro gli stessi termini di cui al punto a) che precede, il titolo unico di cui all'art 4 del DPR 447/1998 e s.i.m. qualora negli stessi termini siano stati ottenuti dal SUAP tutti i pareri favorevoli previsti dalle rispettive normative di settore. In caso di pareri negativi o di mancato rilascio dei pareri nei termini di cui sopra, lo Sportello unico si impegna a porre in essere quanto previsto dal citato D.P.R. 447/98. Tale titolo unico resterà condizionato, per quanto riguarda la sua efficacia, alla stipula della convenzione.

Che con successivo atto, anche in considerazione dei citati rilievi degli uffici, si procederà alla nomina del responsabile del procedimento per gli adempimenti indicati in precedenza, nonché per le quelle relative alle fasi successive di realizzazione dell'intervento di cui trattasi.

Che nelle more della nomina del responsabile del procedimento la presente procedura rimarrà incardinata nel Dipartimento pianificazione urbanistica.

Considerato, ancora, che come detto in precedenza, parte dell'area oggetto d'intervento (come identificata nella planimetria "B5" con la denominazione " Area di proprietà del comune di Napoli, allegata alla convenzione) è di proprietà del Comune di Napoli , si ritiene opportuno che detta area sia concessa in uso al Proponente per il tempo necessario alla sistemazione della stessa. L'area in argomento sarà restituita al Comune successivamente all'emissione del certificato di collaudo provvisorio delle opere previste dal progetto .

Che il progetto in argomento è conforme alla disciplina urbanistica vigente.

Atteso che, sulla base dei motivi esposti e in considerazione dei pareri favorevoli dei servizi comunali cointeressati al procedimento e allegati al presente provvedimento, non appaiono elementi ostativi all'approvazione del progetto preliminare in questione, come configurato dalla società "Palaponticelli srl" e con le prescrizioni elencate nella relazione istruttoria del servizio

pianificazione esecutiva aree di recente formazione e all'approvazione dello schema di convenzione allegato al presente atto.

Visti gli artt. 50 e 149 delle norme di attuazione della variante al piano regolatore generale.

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

Il Dirigente del Servizio pianificazione esecutiva aree  
di recente formazione  
arch. Mario Moraca

#### DELIBERA

1. Approvare il progetto preliminare, nella sua interezza e limitatamente alle parti di competenza della Giunta comunale, di una attrezzatura a carattere urbano e territoriale costituito da un "centro di zona" come configurato nella proposta presentata dalla società "Palaponticelli s.r.l.", con le prescrizioni elencate nella relazione istruttoria del servizio pianificazione esecutiva aree di recente formazione.
2. Approvare lo schema di convenzione, allegato alla presente, che sostituisce il testo presentato dalla proponente società "Palaponticelli s.r.l."
3. Stabilire che il suddetto schema di convenzione potrà, in sede di progettazione definitiva, essere perfezionato in esito alla progettazione stessa.
4. Approvare la procedura per l'istruttoria e l'approvazione del progetto definitivo e del rilascio del titolo unico, nei termini esposti in narrativa e, pertanto, a tal fine:
  - 4 a) Riservarsi, con successivo provvedimento di giunta, l'approvazione del progetto definitivo del "centro di zona" e del relativo schema di convenzione, nei termini esposti in narrativa.
  - 4 b) Demandare al Servizio Impresa marketing territoriale, Sportello unico per le attività produttive il rilascio – in esito all'esame del medesimo progetto definitivo del "centro di zona" e nei termini esposti in narrativa- del titolo autorizzativo per le attività commerciali, ai sensi del D.P.R. 447/98 e del regolamento comunale sullo Sportello unico, approvato con delibera di G.C. n. 1307 del 9/04/2002.
  - 4 c) Riservarsi, con successivo atto di nominare il responsabile del procedimento per l'istruttoria del progetto definitivo del "centro di zona" e validazione dello stesso, nonché per le fasi successive alla sua realizzazione, solo relativamente alle parti pubbliche e di uso pubblico,

stabilendo che nelle more di detta nomina la presente procedura rimarrà incardinata nel Dipartimento pianificazione urbanistica.

5. Incaricare il Servizio Patrimonio immobiliare - demanio comunale e il Servizio assegnazione immobili agli adempimenti di loro competenza scaturenti dal presente atto e dalla allegata convenzione.

*omissis*

Il dirigente  
arch. Mario Moraca

Visto Il coordinatore  
arch. Roberto Gianni

Il vice sindaco  
dott. Sabatino Santangelo