



COMUNE DI NAPOLI

Area Amministrativa Patrimonio

Servizio Tutela e Regularizzazione del Patrimonio

U.O. Tutela del Patrimonio Immobiliare

PG/2024/770927

del 11/09/2024

Al Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio

e p.c. a:

Assessore al Bilancio con delega al Patrimonio

Area Amministrativa Patrimonio

Area Tecnica Patrimonio

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e attuativa

Servizio Difesa Idrogeologica del Territorio e Bonifiche

Oggetto: Complesso immobiliare di proprietà comunale denominato “Ex Convento Gesù delle Monache”, codice edificio ED93002101. Indizione Conferenza di Servizi semplificata e asincrona ai sensi dell’art. 14-bis, L. 241/1990 e dell’art. 38, co. 3, D.Lgs. n. 26/2023.

Rilascio parere.

(Riscontro Nota PG/2024/732208 del 29/08/2024)

In esito a quanto richiesto con nota PG/2024/732208 del 29/08/2024 (Allegato 1) nell'ambito della conferenza di servizi in oggetto, previo valutazione della documentazione resa disponibili per la consultazione attraverso il link:

<https://drive.google.com/drive/folders/1g3TJdG3uhUTY4mL83cKzshlNTNATqHEa?usp=sharing>
si premette che:

- il complesso immobiliare denominato “Ex Convento Gesù delle Monache”, è sito in Napoli alla via Luigi Settembrini 101, iscritto nell’inventario dei beni immobiliari comunali con codice edificio ED93002101, e così identificato catastalmente:
 - NCEU-Comune di Napoli alla sez. SLO, foglio 2, particella 26, subb. 16-17
 - NCT-Comune di Napoli al foglio 104, particelle 26-27-59-69-107-153-154
- il bene immobiliare in oggetto è stato dichiarato di interesse storico-artistico e archeologico ai sensi dell’art. 10 del D. Lgs. 42/2004 con Decreto nr. 227 del 26/07/2022 (Allegato 2);
- in relazione alla proposta generale di recupero e adeguamento funzionale dell’ex Convento delle Monache, il Dipartimento di Urbanistica, con nota PG/2023/567169 del 10/07/2023, ha evidenziato la non conformità della destinazione d’uso agli strumenti urbanistici;
- con pec del 30/08/2023, acquisita al protocollo generale dell’Ente in pari data al nr. 694017, l’Accademia di Belle Arti di Napoli ha trasmesso il P.F.T.E. del primo lotto funzionale per il recupero parziale e rifunionalizzazione del Complesso “Ex convento Gesù delle Monache”;
- il Servizio scrivente, congiuntamente con codesto Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio, aveva già avuto modo di esprimere valutazioni di competenza sul PFTE con nota PG/2023/831614 del 16/10/2023 (Allegato 3);
- successivamente sono stati prodotti e condivisi elaborati integrativi per ottenere il rilascio del permesso di costruire in deroga ai fini della definizione di compatibilità urbanistica ai sensi del D.P.R. 380/01, trasmessi in data 10/07/2024;

Tutto ciò premesso e precisato, per quanto di competenza del Servizio scrivente, si esprime parere favorevole all'intervento di rigenerazione strategica dell'“Ex Convento Gesù delle Monache”, in Via Settembrini n. 101, di proprietà del Comune di Napoli e concesso in comodato d'uso all'Accademia di Belle Arti ai sensi della Convenzione stipulata tra le parti il 19/10/2022, così come descritto nella documentazione resa disponibile, a condizione del rispetto delle prescrizioni di cui ai punti a seguire.

- Al termini dei lavori di esecuzione dell'intervento sarà necessario provvedere, a carico del Concessionario, all'aggiornamento della banca dati catastale dell'Agenzia delle Entrate-Territorio dell'intera consistenza immobiliare del complesso - sia al catasto fabbricati che al catasto terreni se sussisteranno le condizioni - rispettando gli obblighi di legge in merito al censimento della proprietà, dettati dalla normativa vigente di presentazione delle dichiarazioni al catasto, e relativi termini fissati in trenta giorni dal momento in cui i fabbricati sono divenuti abitabili o servibili all'uso cui sono destinati. A tale scopo dovranno essere previste specifiche voci di spesa per le necessarie attività catastali nel quadro economico generale dell'intervento, nell'ambito delle somme a disposizione dell'amministrazione.
- Data la natura dell'intervento, che prevede il recupero e cambio di destinazione dell'immobile, e anche demolizioni di volumetrie di superfetazioni esistenti, risulterà necessario concordare e fornire al Servizio scrivente tutte le informazioni utili all'aggiornamento dell'Inventario Immobiliare dell'Ente e del Conto Patrimonio.
- Dovrà essere data massima priorità, nell'ambito del crono-programma dell'intervento, al rifacimento del solaio di copertura, o comunque al ripristino del manto di impermeabilizzazione, del blocco edilizio del complesso identificato con la sigla “B2”, in cui è presente l'antico refettorio affrescato a doppia altezza.
- Integrare gli elaborati trasmessi con una relazione sulla compatibilità dell'intervento alle prescrizioni della Variante al PRG, con particolare riferimento agli artt. 104-118-102 delle NTA della Variante al PRG, non solo in merito alle destinazioni d'uso, ma nello specifico alle scelte progettuali più strettamente di natura edilizia ed architettonica, così come già rappresentato con nota congiunta PG/2023/831614 del 16/10/2023 (Allegato 3).
- Studiare e valutare soluzioni tecniche/economiche alternative alla collocazione dell'ascensore in posizione esterna alla sagoma del corpo di fabbrica nel cortile monumentale (a ridosso del corpo di fabbrica “B0” ed in aderenza dell'antica fontana in pietra cinquecentesca del cortile) così come già previsto nella proposta progettuale DiARC (che collocava l'ascensore di collegamento all'estremo nord del corpo di fabbrica “B1” in corrispondenza di attuale scala in c.a.), nel rispetto delle prescrizioni già date dalla Soprintendenza alla proposta di rigenerazione DiARC (Allegato 4) e delle determinazioni che la stessa Soprintendenza assumerà in fase di rilascio di parere nell'ambito della Conferenza di Servizi in oggetto. Si ritiene al riguardo che la collocazione della volumetria dell'ascensore nel cortile rappresenti un elemento eccessivamente invasivo dell'assetto complessivo dello spazio esterno e che tale costruzione possa causare un'alterazione degli elementi originari dell'edificio e i valori architettonici generali del complesso. Il cortile interessato alla collocazione esterna dell'ascensore dal PFTE risulta infatti essere quello di maggior rilevanza storica e architettonica dei tre intorno ai quali si articola il complesso, e il meno modificato nei propri caratteri morfologici ed architettonici nel corso del tempo.

- Approfondire lo studio del sistema generale dei collegamenti verticali (scale, ascensori, altri sistemi di risalita), vie di esodo e percorsi interni, accessi al complesso immobiliare dagli spazi pubblici esterni, in termini globali rispetto all'interezza del compendio immobiliare dato in concessione, e non limitatamente al singolo primo lotto funzionale, così come già segnalato con nota congiunta PG/2023/831614 del 16/10/2023 (Allegato 3).
- Approfondire l'analisi antincendio rispetto alla totalità del compendio immobiliare dato in concessione, e non limitatamente al singolo primo lotto funzionale, così come già evidenziato con nota congiunta PG/2023/831614 del 16/10/2023 (Allegato 3).
- Approfondire lo studio botanico scelte progettuali in merito alle essenze arboree storicizzate precisando le scelte progettuali in merito al disegno delle aree verdi e la scelta e disposizione delle specie di piante previste dal progetto.
- Valutare gli eventuali interventi da mettere in atto per la messa in sicurezza delle parti del complesso escluse dal perimetro del primo lotto di intervento, ma che saranno comunque oggetto di consegna al Concessionario (riparazioni delle coperture a livello generale del complesso, consolidamenti puntuali, opere provvisorie di sostegno, ecc).
- Precipare le scelte progettuali messe in atto per la risoluzione delle criticità legate al foro della canna pozzo verso locali ipogei posto nell'androne di ingresso da via Settembrini 101 (vedi nota Nota PG-2017-632834 del 09-08-2017 Servizio Difesa Idrogeologica del Territorio e Sicurezza Abitativa), così come già richiesto con nota congiunta PG/2023/831614 del 16/10/2023 (Allegato 3).
- Valutare soluzioni tecniche/economiche alternative al diaframma di lamelle ad orditura variabile concepito per il prospetto su cortile monumentale del corpo "B1" (lato ovest del cortile) con contestuale sostituzione delle ringhiere in ferro esistenti dei ballatoi.

Allegati:

- Allegato 1: Nota PG/2024/599115 del 03/07/2024
- Allegato 2: Decreto nr. 227 del 26/07/2022
- Allegato 3: Nota congiunta PG/2023/831614 del 16/10/2024
- Allegato 4: Parere Soprintendenza all proposta di recupero DIARC

Il Funzionario
Arch. Raffaele Di Vaio

Il Dirigente
Dott.ssa Tiziana Di Bonito*

(*) La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs. 07/03/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). Il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art. 22 del D. Lgs. 82/2005. Ai sensi dell'art. 23 del d. lgs. n. 85/2005 e ss.mm.ii, si attesta che la presente copia su supporto analogico è conforme, in tutte le sue componenti, al documento informatico originale da cui è stato tratto.