

# COMUNE DI CAPACCIO

(Provincia di Salerno)

## COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 29 del 12/04/2010

OGGETTO: Progetto "Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri in località Ponte Barizzo" – ai sensi dell'art. 5 del DPR 447/1998 e DPR 440/2000 – Richiedente soc. "Parco Vanvitelli SpA" – Provvedimenti.

L'anno duemiladieci il giorno dodici del mese di aprile, alle ore 19,00 nella sala delle adunanze consiliari del Comune di Capaccio. Alla seconda convocazione, in seduta straordinaria, che è stata partecipata ai signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

| Consiglieri        | Presenti | Assenti | Consiglieri               | Presenti | Assenti |
|--------------------|----------|---------|---------------------------|----------|---------|
| MARINO Pasquale    | SI       |         | LONGO Francesco           | SI       |         |
| PAOLINO Paolo      | SI       |         | VALLETTA Angelo           | SI       |         |
| SCAIRATI Vito      | SI       |         | MONZO Vincenzo            | SI       |         |
| MAURO Gabriele     |          | SI      | CARAMANTE Carmine         | SI       |         |
| BARLOTTI Raffaele  | SI       |         | TRONCONE Giuseppe Antonio | SI       |         |
| DE RISO Domenico   |          | SI      | MAURO Giuseppe            | SI       |         |
| CASTALDO Giuseppe  | SI       |         | MAZZA Pasquale            | SI       |         |
| RICCI Luigi        | SI       |         | VOZA Roberto              |          | SI      |
| MARANDINO Leopoldo |          | SI      | VICIDOMINI Maria          | SI       |         |
| BARLOTTI Francesco | SI       |         | RAGNI Nicola              | SI       |         |
| FRANCIA Rosario    |          | SI      |                           |          |         |

Sono presenti gli assessori: GUGLIELMOTTI,  
IANNELLI.

|                |
|----------------|
| Consiglieri    |
| Presenti n. 16 |
| Assenti n. 5   |

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale, assume la presidenza il Sig. Paolo Paolino, nella sua qualità di Presidente del Consiglio

Assiste con le funzioni di segretario verbalizzante il Segretario Generale, dr. Andrea D'Amore.  
La seduta è pubblica.

Si allontana il Presidente ed assume la presidenza il Vice Presidente, Mauro Giuseppe.  
 Rientra il consigliere Voza.  
 Si allontana il consigliere Valletta.  
 Relaziona sull'argomento il responsabile del III Settore, ing. Greco, illustrando il contenuto della variante.  
 Rientra il Presidente e riassume la presidenza.  
 Si allontana il consigliere Mauro Giuseppe.  
 Su proposta del Responsabile del Settore III:

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSO

Che con verbale del 24/11/2009 e successivo, e conclusivo, del 04/12/2009, si è concluso l'iter amministrativo della conferenza di servizi con esito favorevole, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 e ss.mm.ii., per il Progetto di "**Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri in località Ponte Barizzo**" – **ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. 447/1998 e D.P.R. n. 440/2000** – Richiedente società "Parco Vanvitelli S.p.A.", con sede in loc. Ponte Barizzo – Via S.S. 18, 84047 Capaccio (SA), iscritta nel Registro delle Imprese di Salerno con C.F. e numero di iscrizione 81000210658 a mezzo della Sig.ra Ismeria Lombardi, nata a San Giovanni Valdarno (AR) il 19.06.1949 e residente in Eboli (SA), in qualità di amministratore unico. Rif. P.ca n. 167/2006.

Che l'istanza riguarda il Progetto per il "**Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri da abitazioni a ristorante, sala mostre, sala aste, sala convegni e sala eventi di rappresentanza e realizzazione di un locale interrato**" – comportante Variante urbanistica ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. 447/98 e D.P.R. n. 440/00";

Che le aree oggetto d'intervento, identificazione catastale, ricadono nel **Foglio n. 3** del Catasto Terreni di Capaccio mentre ricadono nelle Z.T.O. del vigente P.R.G. e sono:

| PARTICELLA | AREA<br>(mq)          | ZONA OMOGENEA TERRITORIALE P.R.G.   |
|------------|-----------------------|---|
| 10         | 362                   | A2 di Interesse Storico e Artistico   |
| 12         | Fabbricato<br>(Villa) | A2 di Interesse Storico e Artistico   |
| 13         | 26.255                | A2 di Interesse Storico e Artistico   |
| 14         | 650                   | A2 di Interesse Storico e Artistico   |
| 15         | 660                   | A2 di Interesse Storico e Artistico   |
| 18         | 6.300                 | A2 di Interesse Storico e Artistico   |
| 311        | 386                   | A2 di Interesse Storico e Artistico   |
| 312        | 266                   | A2 di Interesse Storico e Artistico   |
| 11         | 20.634                | A2 di Interesse Storico e Artistico e piccola parte in strada di P.R.G.   |
| 534        | 4.230                 | Maggior parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" piccola parte in zona E3 "Interesse Ambientale rilevante" |
| 525        | 4.334                 | Parte in zona B1 "bassa densità", parte in zona E3 "Interesse Ambientale rilevante" e parte in zona G3                                  |

|     |       |  |
|-----|-------|--|
|     |       | "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"   |
| 901 | 873   | Maggior parte in zona G4 "Parcheggi" e piccola parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"       |
| 913 | 108   | Maggior parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" e piccola parte in zona G4 "Parcheggi"       |
| 911 | 269   | Zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"   |
| 531 | 5     | Zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"   |
| 8   | 144   | Maggior parte in zona B1 "a bassa densità" e piccola parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" |
| 332 | 1.380 | Maggior parte in zona G4 "Parcheggi" e piccola parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"       |
| 529 | 90    | Maggior parte in zona G4 "Parcheggi" e piccola parte in zona B1 "bassa densità"  |
| 527 | 326   | Parte in zona B1 "a bassa densità" e parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"                 |

Che il progetto sul quale la conferenza di servizi si è espressa favorevolmente è composto dagli elaborati di cui all'Allegato "B";

Che su detto progetto sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- ASL SA/3 – Dipartimento Prevenzione - con nota prot. n. 644/08/UOPC del 22/09/2008, acquisito agli atti in data 17/10/2008 prot. n. 39656, esprimeva parere favorevole sul progetto in parola;
- Comando Provinciale dei VV.F. di Salerno – Pratica VV.F. N. 41770, prot. n. 432 del 11/02/2009, acquisito agli atti in data 24/02/2009 prot. n. 7697, esprimeva parere favorevole sul progetto in parola;
- Regione Campania – Settore Provinciale del GENIO CIVILE – prot. n. 2009.0141237 del 18/02/2009, acquisito agli atti in data 24/02/2009 prot. n. 7686, esprimeva parere favorevole sul progetto in parola;
- Autorità di Bacino Interregionale del fiume Sele - con nota prot. A.B.I.F. Sele n. 1517 del 21/10/2008 di trasmissione della Determina n. 102 del 21/10/2008, trasmissione ABI n. 1167/2008, acquisito agli atti in data 23/10/2008 prot. n. 40500, esprimeva parere favorevole sul progetto in parola;
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza B.A.P.P.S.A.E di Salerno e Avellino con nota del 21.11.2006 prot. n. 35204, acquisito agli atti in data 28/11/2006 prot. n. 44690, esprimeva parere favorevole sul progetto in parola;
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Archeologici di Salerno con nota del 07/05/2009 prot. n. 5001 (al. 34.19.07/2.26), acquisito agli atti in data 13/05/2009 prot. n. 19836, esprimeva parere favorevole sul progetto in parola;

- Servizio Attività Produttive comunale con nota del 17/11/2009, prot. n. 46162, esprimeva parere favorevole sul progetto in parola;
- Regione Campania con Decreto A.G.C. 5 Ecologia, tutela dell'Ambiente, disinquinamento, protezione civile, n. 62 del 22/01/2010 A.G.C. 5, Settore 2, Servizio 3, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 12 del D.Lgs. n. 152/06 e ss.mm.ii., col quale si esclude dalla procedura V.A.S. il progetto approvato ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 447/98 e ss.mm.ii. per il "**Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri in località Ponte Barizzo**", benché, in effetti, non era nemmeno dovuto per quanto previsto all'Art. 2, comma 6, del "Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (VAS) in Regione Campania", approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 17 del 18/12/2009 pubblicato sul BURC n. 77 del 21/12/2009;
- ARPAC e Settore urbanistica della Provincia di Salerno in sede di conferenza di servizi dove la rappresentante della Soprintendenza B.A.P. confermava i pareri già rilasciati.

Che i citati verbali della conferenza di servizi insieme ai pertinenti atti tecnici e amministrativi, sono stati depositati presso la Segreteria Comunale, per 30 giorni interi e consecutivi, a decorrere dal giorno 01/02/2010 fino al giorno 03/03/2010, affinché chiunque ne avesse interesse potesse prenderne visione ed eventualmente proporre osservazioni in detto periodo;

Che durante il periodo di deposito degli atti in Segreteria Comunale non sono pervenute osservazioni;

Che dell'effettuato deposito, è stato reso noto mediante avviso pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 10 del 01/02/2010;

Che, inoltre, dell'effettuato deposito è stato reso noto a mezzo di manifesti murali, affissi in luoghi pubblici, all'albo Pretorio Comunale, sui quotidiani CORRIERE DEL MEZZOGIORNO edizione Salerno e Campania e LA REPUBBLICA edizione Campania nonché sul sito internet del Comune;

Che è stato redatto parere finale favorevole da parte del Responsabile del Settore III di cui alla relazione istruttoria prot. n. 12793 del 23/03/2010;

#### **CONSIDERATO:**

- Che ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i. il consiglio comunale è tenuto ad esprimersi definitivamente sulla proposta di variante urbanistica in argomento approvandone il relativo progetto;
- Che il medesimo Consiglio Comunale è tenuto ad esprimersi anche sulla richiesta di mometizzazione avanzata dalla società richiedente;
- VISTO il vigente P.R.G. approvato con decreto del Presidente della Giunta Provinciale pubblicato sul B.U.R.C. n. 2 del 13 gennaio 1992;
- VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150;
- VISTO l'art. 5 del D.P.R. n. 447 del 20 ottobre 1998 e s.m.i.;
- VISTO l'art. 5 del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444;
- VISTO la legge regionale 20 marzo 1982, n. 14;
- VISTA la legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16;
- VISTO il verbale della conferenza di servizi del 24/11/2009 e del 04/12/2009 che ha espresso parere definitivo favorevole alla richiesta di approvazione del progetto e relativa variante urbanistica dell'intervento in parola;
- VISTO la Relazione istruttoria del Responsabile del Settore III, prot. n. 12793 del 23/03/2010;
- VISTO il parere favorevole del Responsabile del Settore III;
- VISTO il verbale della competente Commissione consiliare;
- VISTA la proposta deliberativa come innanzi formulata;
- SENTITI gli interventi dei consiglieri, riportati in allegato;
- RITENUTA la stessa meritevole di approvazione;

Proceduto alla votazione, resa per appello nominale, che ha dato il seguente risultato, proclamato dal Presidente- consiglieri presenti n. 15, astenuti n.///, votanti n. 15, voti favorevoli n. 14, voti contrari n. 1 (Paolino),

## DELIBERA

1. Di dare atto che la premessa è parte integrante e sostanziale del presente deliberato che qui si intende integralmente riportato, trascritto ed approvato;
2. Di prendere atto delle risultanze della Conferenza di Servizio del 24/11/2009 e del 04/12/2009;
3. Di approvare, come in effetti si approva con il presente atto, definitivamente il progetto di "**Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri in località Ponte Barizzo**" – ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. 447/1998 e D.P.R. n. 440/2000 – e relativa variante al vigente P.R.G. la cui composizione elaborativa è riportata in premessa. **Richiedente** società "Parco Vanvitelli S.p.A.", con sede in loc. Ponte Barizzo – Via S.S. 18, 84047 Capaccio (SA), iscritta nel Registro delle Imprese di Salerno con C.F. e numero di iscrizione 81000210658 a mezzo della Sig.ra Ismeria Lombardi, nata a San Giovanni Valdarno (AR) il 19.06.1949 e residente in Eboli (SA), in qualità di amministratore unico. Rif. P.ca n. 167/2006;
4. Di dare atto che il progetto approvato definitivamente per la variante al vigente P.R.G. è finalizzato solo ed esclusivamente alla realizzazione del progetto di "**Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri in località Ponte Barizzo**" così come approvato, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i., dalla conferenza dei servizi tenuta in data 24/11/2009 e in data 04/12/2009, dando atto che qualora tale intervento non si dovesse realizzare e trascorra inutilmente il tempo utile per la sua realizzazione tale variante urbanistica si intende decaduta di diritto;
5. Di accettare la monetizzazione delle aree destinate a spazi pubblici – standard per mq **m<sup>2</sup> 2.182,00**, così come individuata nelle tavole grafiche, avanzata dalla società "Parco Vanvitelli S.p.A.", con sede in loc. Ponte Barizzo – Via S.S. 18, 84047 Capaccio (SA), iscritta nel Registro delle Imprese di Salerno con C.F. e numero di iscrizione 81000210658 a mezzo della Sig.ra Ismeria Lombardi, nata a San Giovanni Valdarno (AR) il 19.06.1949 e residente in Eboli (SA), in qualità di amministratore unico, purché venga apposto il vincolo perpetuo di inedificabilità assoluta come per legge;
6. Di fissare il valore economico, univoco per tutte quelle richieste di monetizzazione che provengano da privati a seguito di varianti urbanistiche puntuali ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. n. 447/98 e ss.mm.ii. trattandosi, in generale, di attività produttive, in coerenza a quanto si sta facendo per gli espropri delle aree da destinare all'insediamento del polo P.I.P., pari al costo unitario di € 36,20 al mq per la determinazione dell'importo che il richiedente deve versare al Comune;
7. Di dare mandato al Responsabile del Settore III per tutti gli adempimenti conseguenti al presente atto.

Con successiva votazione, resa per alzata di mano, che ha dato il seguente risultato. proclamato dal Presidente - consiglieri presenti n. 15, astenuti n.///, votanti n. 15, voti favorevoli n. 14, voti contrari n. ///, la presente viene dichiarata immediatamente esecutiva, al fine di assicurare le attività istituzionali.

Il presente verbale viene così sottoscritto:

IL PRESIDENTE  
F.to Paolo Paolino

IL SEGRETARIO  
F.to dr. Andrea D'Amore

---

E' copia conforme all'originale.

Li

IL FUNZIONARIO DELEGATO

---

ATTESTATO DI INIZIO PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi a partire dalla data odierna, ai sensi dell'art. 124, c. 1, del Dlgs 267/2000.

Li

4 MAG. 2010

IL SEGRETARIO  
F.to dr. Andrea D'Amore

---

ESECUTIVITA'

4 MAG. 2010

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data

- ai sensi dell'art. 134, comma 3, Dlgs 267/2000.
- Ai sensi dell'art. 134, comma 4, Dlgs 267/2000.

Li 4 MAG. 2010

IL SEGRETARIO  
F.to dr. Andrea D'Amore

---



## Comune di Capaccio

(Provincia di Salerno)

Settore III: Gestione Territorio – Edilizia Privata – Patrimonio - Demanio – Commercio – Artigianato – Industria

Corso Vittorio Emanuele, n. 1 - 84047 Capaccio (SA)

Tel. +39 (0828) 81.21.11 Facsimile +39 (0828) 821.260 Email: settoreterzo@comune.capaccio.sa.it

### ALLEGATO "B"

Capaccio, 24/11/2009\_

**OGGETTO: Progetto per il "Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri in località Ponte Barizzo" – Richiedente Società "Parco Vanvitelli S.p.A.", partita IVA 00317180651, nella persona della Sig.ra Ismeria Lombardi, nata a San Giovanni Valdarno (AR) il 19/06/1949 e residente in Eboli (SA) al Viale Amendola n. 99, CAP 84025, quale Amministratore unico – ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. 447/1998 e D.P.R. n. 440/2000 - Rif. P.ca n. 167/2006. – Composizione progetto per Conferenza di Servizi del 24/11/2009.**

#### **Progetto urbanistico – edilizio - strutturale**

1. Busines Plan del 30.06.2009 Studio di Fattibilità Tecnico-Economico
2. Tav. n. 1 Ter del 26.08.2009 Relazione tecnico – illustrativa;
3. Tav. n. 2 Ter del 04.11/2009 Stralcio PRG. vigente e di variante con sovrapposizione catastale e norme di attuazione;
4. Tav. n. 3 del 27.06.2006 Stralcio corografia 1:25.000 – stralcio aerofotogrammetrico 1:4000;
5. Tav. n. 4 del 27.06.2006 Stralci carte autorità di bacino interregionale del fiume Sele;
6. Tav. n. 5 del 27.06.2006 Planimetria catastale;
7. Dichiarazione sulle indagini geologiche-tecniche di laboratorio del 30.06.2009;
8. Stralcio delle cartografie tematiche dello strumento urbanistico vigente consistente in: carta geolitologica, carta idrogeologica, carta della stabilità, carta del rischio sismico del 30.06.2009;
9. TAV. 6 Carta della geomorfologia del 30.06.2009;
10. TAV. 1 Ubicazione dei sondaggi diretti con riferimenti catastali del 30.06.2009;
11. Dichiarazione di compatibilità tra la previsione urbanistica degli interventi a farsi e la caratterizzazione geomorfologica del territorio interessato con relativa cartografia sovrapponibile del 30.06.2009;
12. Tav. n. 6 del 30.07.2008 Relazione geologico – tecnica;  
Tav. n. 6.1 del 30.07.2008 Ubicazioni indagini in sito;  
Tav. n. 6.2 del 30.07.2008 Carte Geolitologica;  
Tav. n. 6.3 del 30.07.2008 Sezioni litostratigrafiche;  
Tav. n. 6.4 del 30.07.2008 Carta Idrogeologica;  
Tav. n. 6.5 del 30.07.2008 Carta della Stabilità;  
Tav. n. 6.6 del 30.07.2008 Carta del Rischio Sismico;
13. Tav. n. 7 del 30.07.2008 Studio Idrogeologico;
14. Tav. n. 10 del 27.06.2006 Stato di Fatto – Progetto Architettonico: Pianta Piano Terra;
15. Tav. n. 11 del 27.06.2006 Stato di Fatto – Progetto Architettonico: Pianta Piano Ammezzato;
16. Tav. n. 12 del 27.06.2006 Stato di Fatto – Progetto Architettonico: Pianta Piano Nobile;
17. Tav. n. 13 del 27.06.2006 Stato di Fatto – Progetto Architettonico: Pianta

- Sottotetto;
18. Tav. n. 14 del 27.06.2006 Stato di Fatto – Progetto Architettonico: Pianta delle Coperture;
19. Tav. n. 15 del 27.06.2006 Stato di Fatto – Progetto Architettonico: Prospetto Est e Prospetto Sud;
20. Tav. n. 16 del 27.06.2006 Stato di Fatto – Progetto Architettonico: Prospetto Ovest e Prospetto Nord;
21. Tav. n. 17 del 27.06.2006 Stato di Fatto – Progetto Architettonico: Sezione 2;
22. Tav. n. 18 del 27.06.2006 Stato di Fatto – Progetto Architettonico: Sezione 8;
23. Tav. n. 19 del 27.06.2006 Stato di Fatto – Progetto Architettonico: Pianta con verzieri – Prospetti con verzieri;
24. Tav. n. 20bis del 26.08.2009 Stato di Progetto: Deposito Interrato – Locali Tecnici – Rampa di Accesso: Piante – Sezioni;
25. Tav. n. 21 del 27.06.2006 Stato di Progetto – Progetto architettonico: Pianta Piano terra;
26. Tav. n. 22 del 27.06.2006 Stato di Progetto – Progetto architettonico: Pianta Piano Ammezzato;
27. Tav. n. 23 del 27.06.2006 Stato di Progetto – Progetto architettonico: Pianta Piano Nobile;
28. Tav. n. 24 del 27.06.2006 Stato di Progetto – Progetto architettonico: Pianta Sottotetto;
29. Tav. n. 25 del 27.06.2006 Stato di Progetto – Progetto architettonico: Pianta delle Coperture;
30. Tav. n. 26 del 27.06.2006 Stato di Progetto – Progetto Architettonico: Prospetto Est e Prospetto Sud;
31. Tav. n. 27 del 27.06.2006 Stato di Progetto – Progetto Architettonico: Prospetto Ovest e Prospetto Nord;
32. Tav. n. 28 del 27.06.2006 Stato di Progetto – Progetto Architettonico: Sezione 2;
33. Tav. n. 29 del 27.06.2006 Stato di Progetto – Progetto Architettonico: Sezione 8;
34. Tav. n. 30 del 27.06.2006 Stato di Progetto – Progetto Architettonico: Pianta dei verzieri, della rampa e sistemazione esterna;
35. Tav. n. 31bis del 26.08.2009 Calcolo superfici lorde di pavimento- Calcolo volume totale del fabbricato;
36. Tav. n. 32 del 27.06.2006 Stato di Progetto – Schema impianto di scarico acque nere e scarico acque pluviali – Planimetria dell'area con individuazione della rete fognaria – Particolari vasche di raccolta acque e sollevamento liquami;
37. Tav. n. 33 del 27.06.2006 Stato di Progetto – Relazione impianto di scarico acque reflue;
38. Tav. n. 34 Ter del 26.08.2009 Stato di Progetto – Planimetria aerofotogrammetrica con indicazione dell'area per standards urbanistici (DM 1444/68) e dell'area per parcheggi pertinenziali con indicazione dell'area per standards urbanistici (DM 1444/68) e dell'area per parcheggi pertinenziali;

39. Tav. n. 35 Quinquies del 26.08.2009 Stato di Progetto – Planimetria quotata dell'area riservata agli standards urbanistici ed ai parcheggi pertinenziali;
40. Tav. n. 35 Sexies del 26.08.2009 Stato di Progetto – Planimetria catastale con indicazione dell'area per standards urbanistici (D.M. 1444/68) e dell'area per parcheggi pertinenziali;
41. Tav. n. 36 del 05.07.2006 Stato di Progetto – Deposito interrato:carpenteria fondazione;
42. Tav. n. 37 del 05.07.2006 Stato di Progetto – Deposito interrato:carpenteria 1° impalcato;
43. Tav. n. 38 del 05.07.2006 Stato di Progetto – Relazione sui materiali – Relazione di calcolo – Elementi prefabbricati;
44. Tav. n. 39 del 30.06.2009 Stato di Progetto – Relazione paesaggistica;
45. Tav. n. 40 del 30.06.2009 Analisi della sostenibilità ambientale e significati vità degli aspetti ambientali diretti ed indiretti.
46. Tabella analitica del 26/08/2009
47. Relazione Agronomica del 30.06.2009
48. Relazione generale sugli impianti a rete e rifiuti solidi urbani del 30.06.2009;
49. Planimetria dell'area con ubicazione dell'area per la raccolta dei rifiuti del 30.06.2009;
50. Dichiarazione sull'assenza di sorgenti elettromagnetiche del 30.06.2009;
51. TAV. 1 – Relazione di Conformità al DPCM 5.12.1997 del 30.06.2009;
52. TAV. 2 – Relazione di Impatto acustico del Cantiere del 30.06.2009;
53. TAV. 3 – Valutazione di Impatto acustico del 30.06.2009;

#### **Progetto impianto idrico e di condizionamento invernale ed estivo**

54. Tav. n. 1 IDR del 27.06.2006 Relazione tecnica impianto idrico;
55. Tav. n. 2 IDR del 27.06.2006 Piano interrato impianto idrico-sanitario;
56. Tav. n. 3 IDR del 27.06.2006 Piano terra impianto idrico-sanitario;
57. Tav. n. 4 IDR del 27.06.2006 Piano ammezzato impianto idrico-sanitario;
58. Tav. n. 5 IDR del 27.06.2006 Piano nobile impianto idrico-sanitario;
59. Elaborato 2 del 27.06.2006 Calcolo impianto di condizionamento;
60. Elaborato 3 del 27.06.2006 Relazione legge 10- D.Lgs.19/08/2005 n. 192;
61. Tav. n 1 CON/DIS del 27.06.2006 Relazione generale impianto di condizionamento;
62. Tav. n 2 CON del 27.06.2006 Posizione UTA e distribuzione canali aeraulici- Piano interrato;
63. Tav. n 3 CON del 27.06.2006 Posizione UTA e distribuzione canali aeraulici- Piano terra;
64. Tav. n 4 CON del 27.06.2006 Posizione UTA e distribuzione canali aeraulici- Piano ammezzato;
65. Tav. n 5 CON del 27.06.2006 Posizione UTA e distribuzione canali aeraulici- Piano nobile;
66. Tav. n 6 CON del 27.06.2006 Posizione UTA e distribuzione canali aeraulici- Piano sottotetto;
67. Tav. n 2 DIS del 27.06.2006 Distribuzione UTA – Piano interrato;

68. Tav. n 3 DIS del 27.06.2006 Distribuzione ventilconvettori, UTA, riscaldamento a pavimento – Piano terra;
69. Tav. n 4 DIS del 27.06.2006 Distribuzione ventilconvettori, UTA – Piano ammezzato;
70. Tav. n 5 DIS del 27.06.2006 Distribuzione ventilconvettori, UTA – Piano nobile;
71. Tav. n 6 DIS del 27.06.2006 Distribuzione ventilconvettori, UTA – Piano sottotetto.

### **Progetto impianto antincendio**

72. Tav. 01 VVF del 15.01.2009 Relazione tecnica antincendio;
73. Tav. 02 VVF del 15.01.2009 Rilevatori fumi e diffusione sonora - Piano interrato;
74. Tav. 03 VVF del 15.01.2009 Vie di fuga e Presidi antincendio - Piano interrato;
75. Tav. 04 VVF del 15.01.2009 Rilevatori fumi e diffusione sonora e apparecchiature Condizionamento - Piano terra;
76. Tav. 05 VVF del 15.01.2009 Vie di fuga e Presidi antincendio - Piano terra;
77. Tav. 06 VVF del 15.01.2009 Rilevatori fumi e diffusione sonora e apparecchiature Condizionamento - Piano ammezzato;
78. Tav. 07 VVF del 15.01.2009 Vie di fuga e Presidi antincendio - Piano ammezzato;
79. Tav. 08 VVF del 15.01.2009 Rilevatori fumi e diffusione sonora e apparecchiature Condizionamento - Piano nobile;
80. Tav. 09 VVF del 15.01.2009 Vie di fuga e Presidi antincendio - Piano nobile;
81. Tav. 10 VVF del 15.01.2009 Rilevatori fumi e diffusione sonora e apparecchiature Condizionamento - Piano sottotetto;
82. Tav. 11 VVF del 15.01.2009 Vie di fuga e Presidi antincendio - Piano sottotetto;
83. Tav. 12 VVF del 15.01.2009 Antincendio - Prospetti – Sezioni - Pianta coperture;
84. Tav. 13 VVF del 15.01.2009 Antincendio - Aerofotogrammetria della zona.

### **Impianti elettrici ed ausiliari**

85. Tav. n 1 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano interrato: Relazione tecnica;
86. Tav. n 2 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano interrato: Schema elettrico unificare quadro generale BT cabina;
87. Tav. n 3 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano interrato: Schema elettrico unificare quadro interrato;
88. Tav. n 4 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano interrato: Disposizione apparecchiature TVcc;
89. Tav. n 5 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano interrato: Disposizione apparecchiature per prese energia;
90. Tav. n 6 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano interrato: Disposizione prese telefoniche + allarme bagni;

- 
91. Tav. n 7 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano interrato: Disposizione illuminazione ordinaria e di sicurezza;
  92. Tav. n 8 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano interrato: Indicazione dei locali;
  93. Tav. n 9 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano interrato: Impianto di pressurizzazione antincendio;
  94. Tav. n 10 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano interrato: Particolari installativi;
  95. Tav. n 11 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano interrato: Cabina di trasformazione MT/BT;
  96. Tav. n 12 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano interrato: Disposizione quadri di comando;
  97. Tav. n 13 ELE del 27.06.2006 Impianti elettrici ed ausiliari: Relazione tecnica illustrativa;
  98. Tav. n 14 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano terra: Quadro di unione;
  99. Tav. n 15 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano primo: Quadro di unione;
  100. Tav. n 16 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano secondo: Quadro di unione;
  101. Tav. n 17 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano sottotetto: Quadro di unione;
  102. Tav. n 18 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano terra: Distribuzione impianto di illuminazione ordinaria su linee privilegiate;
  103. Tav. n 19 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano primo: Distribuzione impianto di illuminazione ordinaria su linee privilegiate;
  104. Tav. n 20 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano secondo: Distribuzione impianto di illuminazione ordinaria su linee privilegiate;
  105. Tav. n 21 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano sottotetto: Distribuzione impianto di illuminazione ordinaria su linee privilegiate;
  106. Tav. n 22 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano terra: Distribuzione impianto di illuminazione di emergenza e vie di fuga con sistema di supervisione;
  107. Tav. n 23 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano primo: Distribuzione impianto di illuminazione di emergenza e vie di fuga con sistema di supervisione;
  108. Tav. n 24 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano secondo: Distribuzione impianto di illuminazione di emergenza e vie di fuga con sistema di supervisione;
  109. Tav. n 25 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano sottotetto: Distribuzione impianto di illuminazione di emergenza e vie di fuga con sistema di supervisione;
  110. Tav. n 26 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Area esterna con verzeri: Impianto di illuminazione di emergenza e vie di fuga;
  111. Tav. n 27 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano terra: Distribuzione impianto FM su linee ordinarie e privilegiate;
  112. Tav. n 28 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano terra-cucina: Distribuzione impianto FM su linee ordinarie e privilegiate;
  113. Tav. n 29 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano primo: Distribuzione impianto FM su linee ordinarie e privilegiate;

- 
114. Tav. n 30 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano secondo: Distribuzione impianto FM su linee ordinarie e privilegiate;
  115. Tav. n 31 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano sottotetto: Distribuzione impianto FM su linee ordinarie e privilegiate;
  116. Tav. n 32 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano terra: Schemi unifilari QUPPT-QUOPT etc....;
  117. Tav. n 33 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano terra: Schemi unifilari QUPPT3-QUOPT4 etc....;
  118. Tav. n 34 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano terra- locale cucina e scala di servizio: Schemi unifilari QUPPT5-QUOPT5 etc....;
  119. Tav. n 35 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano primo: Schemi unifilari QUPP1-QUPP13 etc....;
  120. Tav. n 36 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano secondo: Schemi unifilari UPP2-UOP2 etc....;
  121. Tav. n 37 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano sottotetto: Schemi unifilari UPP2-UOP2 etc....;
  122. Tav. n 38 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico: Quadri generali e Quadri servizi;
  123. Tav. n 39 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico: Distribuzione planimetrica- p.t. e p.p.;
  124. Tav. n 40 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico: Distribuzione planimetrica- p.s. e p.sot..
  125. Schema di Convenzione di cui all'Art. 2 del D.P.R. n. 447/98 e ss.mm.ii.



## Comune di Capaccio

(Provincia di Salerno)

Settore III: Gestione Territorio – Edilizia Privata – Patrimonio - De-  
manio – Commercio – Artigianato – Industria

Corso Vittorio Emanuele, n. 1, 84047 Capaccio (SA) – C.F. 81001170653 – P.I. 00753770650  
Tel. +39 (0828) 81.21.11 Facsimile +39 (0828) 821.640 E-mail: settoreterzo@comune.capaccio.sa.it

Prot. n. 12793

Capaccio, 22/03/2010

### IL RESPONSABILE DEL SETTORE III

Decreto Sindacale prot. n. 380 del 07/01/2010

**OGGETTO:** Progetto per il "**Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri in località Ponte Barizzo**" – ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. 447/1998 e D.P.R. n. 440/2000 – Richiedente società "**Parco Vanvitelli S.p.A.**", con sede in loc. Ponte Barizzo – Via S.S. 18, 84047 Capaccio (SA), iscritta nel Registro delle Imprese di Salerno con C.F. e numero di iscrizione 81000210658 a mezzo della Sig.ra Ismeria Lombardi, nata a San Giovanni Valdarno (AR) il 19.06.1949 e residente in Eboli (SA), in qualità di amministratore unico. Rif. P.ca n. **167/2006** – **Relazione Istruttoria per Consiglio Comunale.**

Premesso:

- Che in data **27 giugno 2006** prot. **24917** è stata presentata istanza presso questo Comune per la richiesta di Permesso di Costruire ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. n. 447/98 e ss.mm.ii.;
- Che l'istanza riguarda il Progetto per il "**Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri da abitazioni a ristorante, sala mostre, sala aste, sala convegni e sala eventi di rappresentanza e realizzazione di un locale interrato**" – comportante Variante urbanistica ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. 447/98 e D.P.R. n. 440/00";
- Che le aree oggetto d'intervento, identificazione catastale, ricadono nel **Foglio n. 3** del Catasto Terreni di Capaccio mentre ricadono nelle Z.T.O. del vigente P.R.G. e sono:

| PARTICELLA | AREA<br>(mq)          | ZONA OMOGENEA TERRITORIALE P.R.G.   |
|------------|-----------------------|-------------------------------------|
| 10         | 862                   | A2 di Interesse Storico e Artistico |
| 12         | Fabbricato<br>(Villa) | A2 di Interesse Storico e Artistico |
| 13         | 26.255                | A2 di Interesse Storico e Artistico |
| 14         | 650                   | A2 di Interesse Storico e Artistico |
| 15         | 660                   | A2 di Interesse Storico e Artistico |
| 18         | 6.300                 | A2 di Interesse Storico e Artistico |
| 311        | 886                   | A2 di Interesse Storico e Artistico |

|     |        |   |
|-----|--------|---|
| 312 | 266    | A2 di Interesse Storico e Artistico   |
| 11  | 20.634 | A2 di Interesse Storico e Artistico e piccola parte in strada di P.R.G.   |
| 534 | 4.230  | Maggior parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" piccola parte in zona E3 "Interesse Ambientale rilevante"                     |
| 525 | 4.334  | Parte in zona B1 "bassa densità", parte in zona E3 "Interesse Ambientale rilevante" e parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" |
| 901 | 873    | Maggior parte in zona G4 "Parcheggi" e piccola parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"  |
| 913 | 108    | Maggior parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" e piccola parte in zona G4 "Parcheggi"  |
| 911 | 269    | Zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"  |
| 531 | 5      | Zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"  |
| 8   | 144    | Maggior parte in zona B1 "a bassa densità" e piccola parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"                                  |
| 332 | 1.380  | Maggior parte in zona G4 "Parcheggi" e piccola parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"  |
| 529 | 90     | Maggior parte in zona G4 "Parcheggi" e piccola parte in zona B1 "bassa densità"   |
| 527 | 326    | Parte in zona B1 "a bassa densità" e parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"  |

- Che l'area oggetto d'intervento è gravata dai vincoli di cui al certificato di destinazione urbanistica (CERT. 01) n. 195 del 11.06.2009;

- Che con nota del 18.09.2009 prot. n. 37293, la richiedente società inoltrava istanza di monetizzazione delle aree da cedere quali standard urbanistici per complessivi m<sup>2</sup> 2.182,00;
- Che la "Villa Doria D'Angri", denominata anche "Villa Ricciardi" con annesso parco, risulta essere vincolata ai sensi della ex Legge 1 giugno 1939 n. 1089 giusto D.M. del 24/05/1955 e successivo decreto dirigenziale medesimo ministero del 20/03/2001;
- Che l'art. 21 delle N.T.A. del vigente P.R.G., prevede per la "Villa Ricciardi" è ammessa la destinazione in atto al momento dell'adozione del presente P.R.G. ed è consentito, oltre alla manutenzione ordinaria, soltanto il restauro scientifico;
- Che per il parco può essere soggetto soltanto alla categoria di intervento detta "recupero e risanamento delle aree libere", vanno rigorosamente conservate le alberature esistenti che, in caso di deperimento, debbono essere adeguatamente sostituite nello stesso luogo;
- Che l'Art. 5 del decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447 e s.m.i., ha stabilito che qualora il progetto presentato sia in contrasto con lo strumento urbanistico, o comunque richieda una sua variazione, il responsabile del procedimento del Comune interessato rigetta l'istanza; tuttavia quando il progetto sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro ma lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato, il responsabile del procedimento può, motivatamente, convocare una conferenza di servizi, disciplinata dall'art. 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, per le conseguenti decisioni, dandone contestualmente pubblico avviso; qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, la determinazione costituisce proposta di variante sulla quale, tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni formulate dagli aventi titolo ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150, si pronuncia definitivamente il consiglio comunale;
- Che con Deliberazione della Giunta Regionale n. 145 del 11.02.2005 pubblicata sul B.U.R.C. n. 19 del 04.04.2005 – Disciplina relativa alla partecipazione della Regione Campania – Settore Urbanistica – alle Conferenze di Servizi indette dal Responsabile dello Sportello Unico delle Attività Produttive ai sensi dell'art. 4 comma 2 e dell'art. 5 comma 1 del D.P.R. 447/98 e s.m.i.; veniva modificato il punto 14.2.1. delle "indicazioni applicative del D.P.R. 447/98 e D.P.R. 440/2000 nel senso che "... Essendo demandata alla Provincia la verifica di compatibilità con gli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati e di conformità con la normativa statale e regionale vigente, essa è tenuta a partecipare alla Conferenza di Servizi; la Regione vi partecipa mediante il rappresentante del Settore Urbanistica o suo delegato, su specifica richiesta di consulenza avanzata dal R.U.P. ....";
- Che il progetto presentato è in contrasto con lo strumento urbanistico vigente ovvero richiede una sua variazione, come da attestazione del Responsabile del Settore III e del Procedimento pertanto, con provvedimento del 23/10/2009, prot. n. 42644, DOC. 01, (Allegato "2"), il Responsabile del Procedimento **ha rigettato l'istanza**;
- Che con l'attestato ATT. 01, prot. n. 42637 del 23/10/2009, (Allegato "3"), il Responsabile del Procedimento ha certificato l'inesistenza delle aree destinate all'insediamento di impianti produttivi di cui alla richiesta in oggetto, in quanto

- si tratta di nuovo insediamento di attività **commerciale-ricreativa e di rappresentanza - direzionale** in struttura esistente, Villa Doria D'Angri, alla località Ponte Barizzo di Capaccio, previo cambio di destinazione d'uso, e, quindi, ai sensi del citato Art. 5 del D.P.R. 447/98 e D.P.R. 440/2000, alla luce anche della circolare concernente le varianti urbanistiche, allegata alla Delibera di Giunta Regionale n. 676 del 07 maggio 2004, la fattispecie in esame rientra nella casistica in cui lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi richiesti, ed esiste la conformità del progetto presentato alle norme igieniche, sanitarie, ambientali e di sicurezza del lavoro;
- Che con riferimento al Certificato di destinazione urbanistica ai fini istruttori, CERT. 01 n. 195 del 11/06/2009 si attesta, con nota prot. n. 42119 del 21/10/2009 ATT. 02, che i vincoli sovracomunali insistenti sull'area oggetto d'intervento sono:
    1. Zona classificata sismica S=6 (D.M. 3.6.1981 e Del. di G.R. 7.11.2002 n. 5447);
    2. Fasce di rispetto stradale (D.Lgs.vo n. 285 del 30.4.1992 e ss.mm.ii.);
    3. Vincolo di protezione dei beni paesaggistici - Aree tutelate per legge (Art. 142 del D.Lgs.vo n. 42 del 22.01.2004);
    4. Vincolo di protezione delle bellezze naturali - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (Art. 136 del D.Lgs.vo n. 42 del 22.01.2004);
    5. Vincolo di tutela del patrimonio artistico e storico (Art. 10 del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio");
    6. Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Sele (Piano Stralcio per la tutela del rischio idrogeologico pubblicato sulla G.U. n. 284 del 11.12.2001);
    7. Fasce di rispetto degli impianti di depurazione dei reflui (Allegato 4 alla Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4 febbraio 1977 e D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152);
    8. Centri Abitati (art. 4 del D.Lgs.vo del 30.04.1992 n. 285 ss.mm.ii.) Foglio 53 p.lle n. 327 e n. 331;
  - Che a mente della circolare esplicativa della Provincia di Salerno - Settore Ambiente e Territorio, C.d.R. "Governo del Territorio" prot. gen. 21786/2007, prot. C.d.R. n. 1001 del 07/05/2007, in ordine all'applicazione dell'Art. 5 del D.P.R. 447/98 e D.P.R. 440/2000 si richiedevano preventivamente i pareri degli Enti sovracomunali interessati dall'intervento medesimo;
  - Che l'ASL SA/3 - Dipartimento Prevenzione - con nota prot. n. 644/08/UOPC del 22/09/2008, acquisito agli atti in data 17/10/2008 prot. n. 39656, esprimeva parere favorevole sul progetto in parola (**Allegato "4"**);
  - Che con nota del Comando Provinciale dei VV.F. di Salerno - Pratica VV.F. N. 41770, prot. n. 432 del 11/02/2009, acquisito agli atti in data 24/02/2009 prot. n. 7697, esprimeva parere favorevole sul progetto in parola (**Allegato "5"**);
  - Che con nota della Regione Campania - Settore Provinciale del GENIO CIVILE - prot. n. 2009.0141237 del 18/02/2009, acquisito agli atti in data 24/02/2009 prot. n. 7686, esprimeva parere favorevole sul progetto in parola (**Allegato "6"**);
  - Che l'Autorità di Bacino Interregionale del fiume Sele - con nota prot. A.B.I.F. Sele n. 1517 del 21/10/2008 di trasmissione della Determina n. 102 del 21/10/2008, trasmissione ABI n. 1167/2008, acquisito agli atti in data 23/10/2008 prot. n. 40500, esprimeva parere favorevole sul progetto in parola (**Allegato "7"**);

- Che il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza B.A.P.P.S.A.E di Salerno e Avellino con nota del 21.11.2006 prot. n. 35204, acquisito agli atti in data 28/11/2006 prot. n. 44690, esprimeva parere favorevole sul progetto in parola (**Allegato “8”**);
- Che il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Archeologici di Salerno con nota del 07/05/2009 prot. n. 5001 (al. 34.19.07/2.26), acquisito agli atti in data 13/05/2009 prot. n. 19836, esprimeva parere favorevole sul progetto in parola (**Allegato “9”**);
- Che il progetto presentato si va a collocare in una zona, lungo la S.S. 18, ad ampia vocazione commerciale-direzionale caratterizzata, altresì, dalla vicinanza con l’area P.I.P. alla località Sabatella e comunque lungo la strada S.S. 18 a forte espansione commerciale-direzionale ad opera di imprese specie di tipo familiare di cui alle Valutazioni di carattere Urbanistico della REL. 02, prot. n. 42697 del 23/10/2009 (**Allegato “10”**);
- Che l’intervento proposto riveste notevole interesse da un punto di vista della ricaduta occupazionale, infatti a complesso in esercizio si ha un aumento di ben 26 unità lavorative, oltre all’incremento di lavoro che apporterà alle aziende che vi orbitano attorno, indotto, a tale attività di cui alle Valutazioni di carattere Economico e Sociale della REL. 02, prot. n. 42697 del 23/10/2009;
- Che è interesse dell’amministrazione comunale, oltre che della popolazione residente nel Comune di Capaccio, approfondire gli aspetti economico e sociali, in particolare quelli legati all’aspetto occupazionale, collegati all’eventuale realizzazione dell’impianto produttivo di tipo **commerciale-ricreativo e di rappresentanza - direzionale** da parte della società “Parco Vanvitelli S.p.A.”, con sede in loc. Ponte Barizzo – Via S.S. 18, 84047 Capaccio (SA), iscritta nel Registro delle Imprese di Salerno con C.F. e numero di iscrizione 81000210658 a mezzo della Sig.ra Ismeria Lombardi, nata a San Giovanni Valdarno (AR) il 19.06.1949 e residente in Eboli (SA), in qualità di amministratore unico, al fine di eventualmente proporre al Consiglio Comunale la variazione dello strumento urbanistico vigente;
- Che l’intervento non comporta alcuna realizzazione da parte della richiedente di opere di urbanizzazioni da cedere al Comune sicchè non si rende necessaria la sottoscrizione di alcuna convenzione;
- Che l’amministrazione comunale, cui la presente è anche inviata per conoscenza, è stata informata del procedimento di variante urbanistico in corso con nota COM. 02, Prot. n. 42652 del 23/10/2009 (**Allegato “11”**).

Visto il vigente P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Giunta Provinciale pubblicato sul B.U.R.C. n. 2 del 13 gennaio 1992;

Visto l’Art. 107, comma 3, lettera f, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

Visto il D.P.R. 447/98 e D.P.R. 440/2000 in particolare gli Artt. 2 e 5;

Visto la Deliberazione di giunta regionale n. 676 del 07/05/2004, pubblicata sul BURC speciale del 22/06/2004;

Visto la L. n. 1150 del 17 agosto 1942 e la Legge n. 765 del 6 agosto 1967;

Visto il D.I. 2 aprile 1968 n. 1444;

Visto la Legge Regionale n. 14 del 20 marzo 1982;

Visto la Legge Regionale n. 7 del 27 aprile 2004;

Vista la L.R. n. 16 del 22/12/2004 e ss.mm.ii.;

VISTO il Nuovo Codice della Strada, approvato con D. Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, integrato e corretto con D.P.R. 26 aprile 1993 n. 147 e con D.P.R. 16 dicembre 1996 n. 610;

Visto la Deliberazione della Giunta Regionale n. 145 del 11.02.2005 pubblicata sul B.U.R.C. n. 19 del 04.04.2005;

VISTO le restanti disposizioni di legge nazionali e regionali, i regolamenti e gli strumenti regolatori vigenti in materia di urbanistica, edilizia, igiene, polizia locale, sicurezza del lavoro, circolazione, nonché dei beni paesistici, ambientali e monumentali;

Visto la deliberazione di G.R. n. 635 del 21 aprile 2005;

Vista la circolare esplicativa della Provincia di Salerno – Settore Ambiente e Territorio, C.d.R. "Governo del Territorio" prot. gen. 21786 del 08/05/2007, prot. C.d.R. n. 1001 del 07/05/2007, in ordine all'applicazione dell'Art. 5 del D.P.R. 447/98 e D.P.R. 440/2000 alla luce degli indirizzi regionali sopra richiamati;

Vista la deliberazione di C.C. n. 36 del 27/03/2008 recante Atti di Indirizzo per lo Sportello Unico delle Attività Produttive – Art. 5 del D.P.R. 447/98 e D.P.R. 440/2000;

Visto il Verbale di deliberazione della Giunta Provinciale di Salerno n. 365 di registro del 18/09/2009 avente ad oggetto "Artt. 2 e 5 del D.P.R. 447/98. Atto di indirizzo." che, tra l'altro, stabilisce che l'attivazione della procedura di variante urbanistica ex art. 5 del D.P.R. 447/98 e D.P.R. 440/2000 sia effettuata previa deliberazione di giunta comunale;

Visto la Relazione istruttoria urbanistica REL. 01, Prot. n. 42115 del 21/10/2009 (**Allegato "12"**);

Visto la Relazione tecnica istruttoria REL. 04, Prot. n. 42122 del 21/10/2009 (**Allegato "13"**);

Visto la deliberazione di G.C. n. 424 del 23/11/2009, necessaria e propedeutica all'indizione della conferenza di servizi di cui alla deliberazione della Giunta Provinciale di Salerno n. 365 del 18/09/2009;

Visto il parere favorevole del Servizio Attività Produttive del 17/11/2009, prot. n. 46162 (**Allegato "14"**);

Visto il verbale n. 1 della Conferenza di Servizi del 24/11/2009 e relativo Allegato "B" della composizione del progetto (**Allegato "15"**);

Visto il verbale n. 2 e conclusivo con esito favorevole della Conferenza di Servizi del 04/12/2009 (**Allegato "16"**).

Inoltre,

Visto il Decreto A.G.C. 5 Ecologia, tutela dell'Ambiente, disinquinamento, protezione civile, n. 62 del 22/01/2010 A.G.C. 5, Settore 2, Servizio 3, col quale si esclude dalla procedura V.A.S., ai sensi e per gli effetti dell'Art. 12 del D.Lgs. n. 152/06 e ss.mm.ii., il progetto approvato ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 447/98 e ss.mm.ii. per il "**Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri in località Ponte Barizzo**" (**Allegato "17"**), si precisa che detto parere è stato acquisito nel mentre presso la Regione Campania era in itinere la procedura di approvazione del "Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (VAS) in Regione Campania", approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 17 del 18/12/2009 pubblicato sul BURC n. 77 del 21/12/2009, che all'Art. 2, comma 6, che tratta appunto i progetti presentati allo Sportello Unico per le Attività Produttive che comportano varianti puntuali alla strumentazione urbanistica vigente per i quali si applica la disciplina dettata dall'Art. 5 del D.P.R. n. 447/98 e ss.mm.ii., prevede espressamente che in tali casi, com'è la fattispecie in esame, trovano applicazione, ove ne ricorrono i termini, unicamente le procedure di verifica di assoggettabilità di cui all'Art. 20 del D.Lgs. n.

152/2006 o di valutazione di impatto ambientale di cui agli articoli da 21 al 28 del medesimo decreto. Pertanto la procedura per la pratica in parola, che era stata avviata ai sensi dell'Art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006, ha avuto conclusione con il Decreto A.G.C. 5 Ecologia, tutela dell'Ambiente, disinquinamento, protezione civile, n. 62 del 22/01/2010 A.G.C. 5, Settore 2, Servizio 3, col quale si esclude dalla procedura V.A.S., ai sensi e per gli effetti dell'Art. 12 del D.Lgs. n. 152/06 e ss.mm.ii., ma che in effetti non era nemmeno dovuto per quanto previsto, e sopra riportato, all'Art. 2, comma 6, del "Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (VAS) in Regione Campania", approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 17 del 18/12/2009 pubblicato sul BURC n. 77 del 21/12/2009.

C'è da precisare che la **Parte seconda** - Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la valutazione d'impatto ambientale (VIA) e per l'autorizzazione ambientale integrata (IPPC) - del D.Lgs. n. 152/2006 si divide in 5 Titoli dei quali il **Titolo II** - Valutazione ambientale strategica - VAS - ricomprende gli articoli dall'11 al 18, e, quindi, l'Art. 12 in base al quale era stata avanzata la richiesta ed è poi stata definita con il Decreto A.G.C. 5 Ecologia, tutela dell'Ambiente, disinquinamento, protezione civile, n. 62 del 22/01/2010 A.G.C. 5, Settore 2, Servizio 3, col quale si esclude dalla procedura V.A.S., ai sensi e per gli effetti dell'Art. 12 del D.Lgs. n. 152/06 e ss.mm.ii.. Si evidenzia comunque che ai sensi del citato Art. 2, comma 6, del "Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (VAS) in Regione Campania", approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 17 del 18/12/2009 pubblicato sul BURC n. 77 del 21/12/2009, per i progetti in parola trovano applicazione, ove ne ricorrono i termini, unicamente le procedure di verifica di assoggettabilità di cui all'Art. 20 del D.Lgs. n. 152/2006 o di valutazione di impatto ambientale di cui agli articoli da 21 al 28 del medesimo decreto i quali articoli rientrano tutti nel **Titolo III** - La Valutazione di impatto ambientale - VIA - Poiché l'Art. 20 individua i progetti ai quali va applicata la procedura di assoggettabilità VIA ovvero quelli rientranti nell'Allegato II "Progetti di competenza statale" e nell'Allegato IV "Progetti sottoposti alla Verifica di assoggettabilità di competenza delle regioni e delle provincie autonome di Trento e Bolzano" si evidenzia che il progetto in parola ovviamente non rientra fra quelli di cui all'Allegato II né rientra fra quelli elencati all'Allegato IV.

In definitiva si può affermare che l'Art. 2, comma 6, del "Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (VAS) in Regione Campania", approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 17 del 18/12/2009 pubblicato sul BURC n. 77 del 21/12/2009, esclude dalla verifica di assoggettabilità di cui all'Art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 (VAS) tutti i progetti presentati allo Sportello Unico per le Attività Produttive che comportano varianti puntuali alla strumentazione urbanistica vigente per i quali si applica la disciplina dettata dall'Art. 5 del D.P.R. n. 447/98 e ss.mm.ii., cosa peraltro già dichiarata dal rappresentante ARPAC in sede di conferenza di servizi del 04/12/2009.

Dato Atto:

Che i suddetti verbali sono stati trasmessi a tutti gli Enti coinvolti nel procedimento con nota prot. n. 49511 del 10/12/2009;

Che sul BURC n. 10 del 01/02/2010 è stato pubblicato l'Avviso di deposito presso la Segreteria Comunale dei verbali della Conferenza di Servizi e del progetto approvato ai

sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 447/98 e ss.mm.ii. per il **"Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri in località Ponte Barizzo"**;

Che l'Avviso di deposito presso la Segreteria Comunale dei verbali della Conferenza di Servizi e del progetto approvato ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 447/98 e ss.mm.ii. per il **"Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri in località Ponte Barizzo"** è stato pubblicato all'Albo Pretorio del Comune dal giorno 01/02/2010 al giorno 03/03/2010 come da attestazione del messo notificatore del 04/03/2010;

Che il Segretario Generale comunale con nota prot. n. 10881 del 10/03/2010 ha attestato che i verbali della Conferenza di Servizi e il progetto approvato ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 447/98 e ss.mm.ii. per il **"Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri in località Ponte Barizzo"** è stato depositato in Segreteria Comunale per trenta giorni naturali e consecutivi dal 01/02/2010 al 03/03/2010 e che in detto periodo non sono pervenute osservazioni;

Che l'Avviso di deposito presso la Segreteria Comunale dei verbali della Conferenza di Servizi e del progetto approvato ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 447/98 e ss.mm.ii. per il **"Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri in località Ponte Barizzo"** è stato pubblicato sul sito web del Comune dal giorno 01/02/2010 al giorno 03/03/2010 come da attestazione del Responsabile dei servizi informatici del 22/03/2010 prot. n. 12544;

Che il Responsabile dell'Ufficio Tributi e Pubblica Affissione ha comunicato con nota prot. n. 12700 del 22/03/2010 l'avvenuta affissione, in data 01/02/2010, in luoghi pubblici dei manifesti relativi all'Avviso di deposito presso la Segreteria Comunale dei verbali della Conferenza di Servizi e del progetto approvato ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 447/98 e ss.mm.ii. per il **"Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri in località Ponte Barizzo"**;

Che sul quotidiano CORRIERE DEL MEZZOGIORNO edizione Salerno e Campania, allegato al CORRIERE DELLA SERA del 04/02/2010, a pag. 5, è stato pubblicato l'avvenuto deposito presso la Segreteria Comunale dei verbali della Conferenza di Servizi e del progetto approvato ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 447/98 e ss.mm.ii. per il **"Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri in località Ponte Barizzo"**;

Che sul quotidiano LA REPUBBLICA edizione Campania del 05/02/2010, a pag. XXII, è stato pubblicato l'avvenuto deposito presso la Segreteria Comunale dei verbali della Conferenza di Servizi e del progetto approvato ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 447/98 e ss.mm.ii. per il **"Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri in località Ponte Barizzo"**.

VISTA la nota acquisita al protocollo comunale del 18.09.2009 prot. n. 37293 con la quale la società "Parco Vanvitelli S.p.A.", con sede in loc. Ponte Barizzo - Via S.S. 18, 84047 Capaccio (SA), iscritta nel Registro delle Imprese di Salerno con C.F. e numero di iscrizione 81000210658 a mezzo della Sig.ra Ismeria Lombardi, nata a San Giovanni Valdarno (AR) il 19.06.1949 e residente in Eboli (SA), in qualità di amministratore unico, chiedeva all'amministrazione comunale la monetizzazione delle aree destinate a spazi pubblici - standard di cui sopra;

DATO ATTO che la configurazione, l'estensione e l'ubicazione territoriale dell'area destinata a standard pubblici, che il richiedente deve cedere al Comune, non rientra in alcuna programmazione comunale in itinere nè, per la sua estensione ridotta, possa rappresentare valida alternativa a programmi territoriali dell'amministrazione comunale, non costituisce elemento fondamentale nella redistribuzione degli spazi pubblici comu-

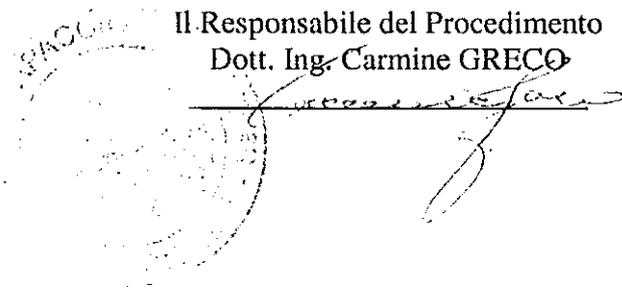
nali per cui si può ipotizzare di acconsentire la monetizzazione richiesta fermo restando per detta area, di m<sup>2</sup> **2.182,00**, così come individuata nelle tavole grafiche, venga apposto il vincolo perpetuo di inedificabilità assoluta.

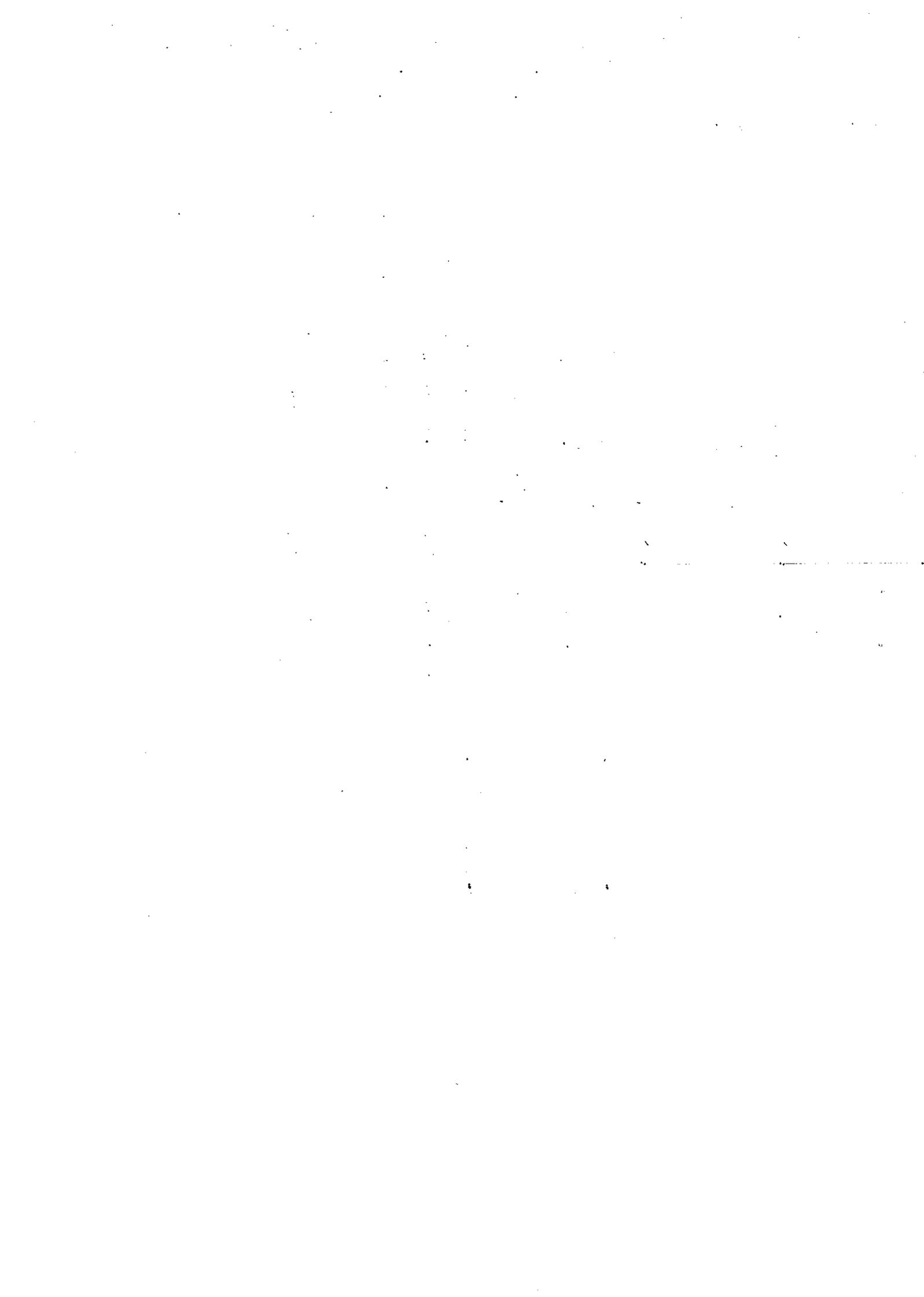
Tanto premesso e considerato si ritiene che per la pratica e relativo progetto di cui in oggetto avendo acquisiti tutti i pareri di legge, avendo concluso le operazioni della conferenza di servizio con esito favorevole, avendo ottemperato alle pubblicità del verbale della Conferenza di Servizi, e poiché l'esito della conferenza di servizi comporta la variazione dello strumento urbanistico vigente, la determinazione costituisce proposta di variante sulla quale, tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni, comunque formulate dagli aventi titolo ai sensi della legge 17 agosto 1942, n.1150, si deve pronunciare definitivamente il consiglio comunale sull'intervento in oggetto relativamente all'approvazione del progetto che comporta variante puntuale allo strumento urbanistico vigente.

Pertanto, si esprime parere favorevole al progetto approvato in conferenza di servizi, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 447/98 e ss.mm.ii., per il "**Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri in località Ponte Barizzo**" e si invia al Consiglio Comunale per gli adempimenti di competenza.

Inoltre avendo la società richiedente avanzata la richiesta di monetizzazione delle aree da cedere quali standard urbanistici per complessivi m<sup>2</sup> **2.182,00**, si esprime parere favorevole all'accoglimento della richiesta medesima purchè venga apposto il vincolo perpetuo di inedificabilità assoluta.

Il Responsabile del Procedimento  
Dott. Ing. Carmine GRECO

The image shows a circular official stamp on the left, partially overlapping the signature line. The stamp contains the text "MUNICIPALITÀ DI BARIZZO" around the perimeter. To the right of the stamp is a handwritten signature in black ink, which appears to be "Carmine Greco".





Settore III: Gestione Territorio – Edilizia Privata – Patrimonio - Demanio – Commercio – Artigianato – Industria

Corso Vittorio Emanuele, n. 1, 84047 Capaccio (SA) – C.F. 81001170653 – P.I. 00753770650  
Tel. +39 (0828) 81.21.11 Facsimile +39 (0828) 821.640 E-mail: [settoreterzo@comune.capaccio.sa.it](mailto:settoreterzo@comune.capaccio.sa.it)

Prot. n. 42644

Capaccio, 23/10/2009

Rif. 167/2006

## IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

**OGGETTO:** Progetto per il "Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri in località Ponte Barizzo" — ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. 447/1998 e D.P.R. n. 440/2000 – Richiedente società "Parco Vanvitelli S.p.A.", con sede in loc. Ponte Barizzo – Via S.S. 18, 84047 Capaccio (SA), iscritta nel Registro delle Imprese di Salerno con C.F. e numero di iscrizione 81000210658 a mezzo della Sig. Ismeria Lombardi, nata a San Giovanni Valdarno(AR) il 19.06.1949 e residente in Eboli (SA), in qualità di amministratore unico.  
**Provvedimento di DINIEGO.**

Premesso:

- Che in data 27 giugno 2006 prot. 24917 è stata presentata istanza presso questo Comune per la richiesta di Permesso di Costruire previa **variante urbanistica**, ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. n. 447/98 e ss.mm.ii., finalizzata all'introduzione di una nuova zona territoriale omogenea denominata "D\* commerciale-ricreativa e di rappresentanza"
- Che l'istanza riguarda il Progetto per il "Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri da abitazioni a ristorante, sala mostre, sala aste, sala convegni e sala eventi di rappresentanza e realizzazione di un locale interrato" — Variante urbanistica Art. 5 del D.P.R. 447/98 e D.P.R. n. 440/00";
- Che le aree oggetto d'intervento, identificazione catastale, ricadono nel Foglio n. 3 del Catasto Terreni di Capaccio mentre ricadono nelle Z.T.O. del vigente P.R.G. e sono:

| PARTICELLA | AREA<br>(mq)          | ZONA OMOGENEA TERRITORIALE P.R.G.   |
|------------|-----------------------|-------------------------------------|
| 10         | 862                   | A2 di Interesse Storico e Artistico |
| 12         | Fabbricato<br>(Villa) | A2 di Interesse Storico e Artistico |
| 13         | 26.255                | A2 di Interesse Storico e Artistico |
| 14         | 650                   | A2 di Interesse Storico e Artistico |
| 15         | 660                   | A2 di Interesse Storico e Artistico |
| 18         | 6.300                 | A2 di Interesse Storico e Artistico |
| 311        | 886                   | A2 di Interesse Storico e Artistico |

|     |        |   |
|-----|--------|---|
| 312 | 266    | A2 di Interesse Storico e Artistico   |
| 11  | 20.634 | A2 di Interesse Storico e Artistico e piccola parte in strada di P.R.G.   |
| 534 | 4.230  | Maggior parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" piccola parte in zona E3 "Interesse Ambientale rilevante"                     |
| 525 | 4.334  | Parte in zona B1 "bassa densità", parte in zona E3 "Interesse Ambientale rilevante" e parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" |
| 901 | 873    | Maggior parte in zona G4 "Parcheggi" e piccola parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"  |
| 913 | 108    | Maggior parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" e piccola parte in zona G4 "Parcheggi"  |
| 911 | 269    | Zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"  |
| 531 | 5      | Zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"  |
| 8   | 144    | Maggior parte in zona B1 "a bassa densità" e piccola parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"                                  |
| 332 | 1.380  | Maggior parte in zona G4 "Parcheggi" e piccola parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"  |
| 529 | 90     | Maggior parte in zona G4 "Parcheggi" e piccola parte in zona B1 "bassa densità"   |
| 527 | 326    | Parte in zona B1 "a bassa densità" e parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"  |

- Che l'area oggetto d'intervento è gravata dai vincoli di cui al certificato di destinazione urbanistica (CERT. 01) n. 195 del 11.06.2009;

Visto  
Visto  
11/0  
un'ai  
di de  
riant  
Vista  
ce ch  
poich  
Villa  
so di  
con le  
ricade  
Visto  
delle  
formi  
del la  
  
l'istar  
  
Inoltre  
Visto  
  
Vista  
colare  
del D.  
menti  
  
Vista  
zo per  
11/19  
  
Dato  
espres  
che l'a  
amitar  
cedime  
dall'an

- Che con nota del 18.09.2009 prot. n. 37293, la richiedente società inoltrava istanza di monetizzazione delle aree da cedere quali standard urbanistici per complessivi m<sup>2</sup> 2.182,00.

Visti gli atti progettuali prodotti e la documentazione allegata;

Visto il Certificato di destinazione urbanistica ai fini istruttori CERT. 01 n. 195 del 11/06/2009 e, quindi, la conferma di quanto in premessa detto circa l'interessamento di un'area ricadente in Z.T.O. "A2, B1, G3, G4 ed E3" relativa al progetto per il "Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri in località Ponte Barizzo" - Variante urbanistica Art. 5 del D.P.R. 447/98 e D.P.R. n. 440/00;

Vista la relazione istruttoria REL. 01, prot. n. 42115 del 21/10/2009, dalla quale si evince che l'intervento proposto non è conforme alla destinazione del vigente P.R.G. poiché trattasi di un cambio di destinazione d'uso di un fabbricato esistente denominato Villa Doria D'Angri su area urbanistica non compatibile e, pertanto, il richiesto Permesso di Costruire non può essere assentito in quanto il progetto presentato è in contrasto con lo strumento urbanistico vigente, perché trattasi di impianto produttivo da realizzare ricadente in area della Z.T.O. "A2, B1, G3, G4 ed E3";

Visto l'attestato ATT. 01; prot. n. 42637 del 23/10/2009, dal quale si evince l'assenza delle aree nel vigente P.R.G. per ospitare l'attività produttiva di cui in oggetto e la conformità del progetto presentato alle norme igieniche, sanitarie, ambientali e di sicurezza del lavoro;

**RIGETTA**

l'istanza relativa al progetto de quo.

Inoltre,

Visto l'Art. 5 del D.P.R. n. 447/1998 e ss.mm.ii. in particolare il comma 1°;

Vista la Deliberazione n. 676 del 07 maggio 2004 della G.R. Campania e l'allegata Circolare esplicativa avente ad oggetto "D.P.R. 20 ottobre 1998 n. 447, come modificato del D.P.R. 7 dicembre 2000 n. 440. Localizzazione di insediamenti produttivi. Chiariamenti e procedure";

Vista la deliberazione di C.C. n. 36 del 27/03/2008 di approvazione degli atti di indirizzo per una corretta applicazione dell'istituto introdotto dall'Art. 5 del D.P.R. n. 447/1998 e ss.mm.ii. ed in particolare il punto 3. del deliberato;

Dato Atto che il citato Art. 5 del D.P.R. n. 447/1998 e ss.mm.ii. al comma 1° prevede espressamente che qualora si verificano contestualmente l'insufficienza, nella fattispecie l'assenza, delle aree e la conformità del progetto presentato alle norme igieniche, sanitarie, ambientali e di sicurezza del lavoro di cui all'ATT. 01 il responsabile del procedimento può, motivatamente, convocare una conferenza di servizi, disciplinata dall'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, come modificato dall'articolo 17 del-

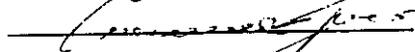
la legge 15 maggio 1997, n. 127, per le conseguenti decisioni, dandone contestualmente pubblico avviso;

Ritenuto nella fattispecie in esame, trattandosi di una richiesta di cambio di destinazione d'uso di un fabbricato esistente da adibire ad attività **commerciale-ricreativa e di rappresentanza - direzionale**, unitamente all'area esterna annessa, di condividere le aspettative contenute nel Business Plan del soggetto richiedente, che qui si richiama integralmente, specie in ordine alla creazione di nuovi posti di lavoro in una realtà in cui la piaga della disoccupazione è un problema ancora non risolto e, quindi, di procedere nell'iter amministrativo per l'indizione della conferenza di servizi;

### DEMANDA

Per il proseguimento dell'iter, alla predisposizione degli atti conseguenti, consistenti, ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i., nell'attivazione del procedimento semplificato tramite una conferenza di servizi, disciplinata dall'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, come modificato dall'articolo 17 della legge 15 maggio 1997, n. 127, per le conseguenti decisioni, dandone contestualmente pubblico avviso, finalizzate alla variazione dello strumento urbanistico, per la quale la determinazione della conferenza di servizi costituisce proposta di variante sulla quale, tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni formulate dagli aventi-titolo ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150, si pronuncia definitivamente entro sessanta giorni il consiglio comunale.

Il Responsabile del Procedimento  
Dott. Ing. Carmine GRECO





Comune di Capaccio  
(Provincia di Salerno)

Settore III: Gestione Territorio – Edilizia Privata – Patrimonio - De-  
manio – Commercio – Artigianato – Industria

Corso Vittorio Emanuele, n. 1, 84047 Capaccio (SA) – C.F. 81001170653 – P.I. 00753770650  
Tel. +39 (0828) 81.21.11 Facsimile +39 (0828) 821.640 E-mail: settoreterzo@comune.capaccio.sa.it

Prot. n. 13537

Capaccio, 23/10/2009

Rif. 167/2006

## IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

**OGGETTO:** Progetto per il "Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri in località Ponte Barizzo" — ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. 447/1998 e D.P.R. n. 440/2000 – Richiedente società "Parco Vanvitelli S.p.A.", con sede in loc. Ponte Barizzo – Via S.S. 18, 84047 Capaccio (SA), iscritta nel Registro delle Imprese di Salerno con C.F. e numero di iscrizione 81000210658 a mezzo della Sig. Ismeria Lombardi, nata a San Giovanni Valdarno (AR) il 19.06.1949 e residente in Eboli (SA), in qualità di amministratore unico.

**Attestazione del RuP circa l'insufficienza delle aree e della conformità del progetto alle norme igieniche, sanitarie, ambientali e di sicurezza del lavoro.**

Premesso:

- Che in data 27 giugno 2006 prot. 24917 è stata presentata istanza presso questo Comune per la richiesta di Permesso di Costruire previa variante urbanistica, ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. n. 447/98 e ss.mm.ii., finalizzata all'introduzione di una nuova zona territoriale omogenea denominata "D\* commerciale-ricreativa e di rappresentanza"
- Che l'istanza riguarda il Progetto per il "Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri da abitazioni a ristorante, sala mostre, sala aste, sala convegni e sala eventi di rappresentanza e realizzazione di un locale interrato" — Variante urbanistica Art. 5 del D.P.R. 447/98 e D.P.R. n. 440/00";
- Che le aree oggetto d'intervento, identificazione catastale, ricadono nel Foglio n. 3 del Catasto Terreni di Capaccio mentre ricadono nelle Z.T.O. del vigente P.R.G. e sono:

| PARTICELLA | AREA<br>(mq)          | ZONA OMOGENEA TERRITORIALE P.R.G.   |
|------------|-----------------------|-------------------------------------|
| 10         | 862                   | A2 di Interesse Storico e Artistico |
| 12         | Fabbricato<br>(Villa) | A2 di Interesse Storico e Artistico |
| 13         | 26.255                | A2 di Interesse Storico e Artistico |
| 14         | 650                   | A2 di Interesse Storico e Artistico |
| 15         | 660                   | A2 di Interesse Storico e Artistico |
| 18         | 6.300                 | A2 di Interesse Storico e Artistico |

|     |        |   |
|-----|--------|---|
| 311 | 886    | A2 di Interesse Storico e Artistico   |
| 312 | 266    | A2 di Interesse Storico e Artistico   |
| 11  | 20.634 | A2 di Interesse Storico e Artistico e piccola parte in strada di P.R.G.   |
| 534 | 4.230  | Maggior parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" piccola parte in zona E3 "Interesse Ambientale rilevante"                     |
| 525 | 4.334  | Parte in zona B1 "bassa densità", parte in zona E3 "Interesse Ambientale rilevante" e parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" |
| 901 | 873    | Maggior parte in zona G4 "Parcheggi" e piccola parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"  |
| 913 | 108    | Maggior parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" e piccola parte in zona G4 "Parcheggi"  |
| 911 | 269    | Zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"  |
| 531 | 5      | Zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"  |
| 8   | 144    | Maggior parte in zona B1 "a bassa densità" e piccola parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"                                  |
| 332 | 1.380  | Maggior parte in zona G4 "Parcheggi" e piccola parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"  |
| 529 | 90     | Maggior parte in zona G4 "Parcheggi" e piccola parte in zona B1 "bassa densità"   |
| 527 | 326    | Parte in zona B1 "a bassa densità" e parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"  |

- Che l'area oggetto d'intervento è gravata dai vincoli di cui al certificato di destinazione urbanistica (CERT. 01) n. 195 del 11.06.2009;

- Che con nota del 18.09.2009 prot. n. 37293, la richiedente società inoltra istanza di monetizzazione delle aree da cedere quali standard urbanistici per complessivi m<sup>2</sup> 2.182,00.

Visto l'Art. 5 del D.P.R. n. 447/1998 e D.P.R. n. 440/2000;

Vista la Deliberazione n. 676 del 07 maggio 2004 della G.R. Campania e l'allegata Circolare esplicativa avente ad oggetto "D.P.R. 20 ottobre 1998 n. 447, come modificato del D.P.R. 7 dicembre 2000 n. 440. Localizzazione di insediamenti produttivi. Chiariamenti e procedure" come modificata dalla deliberazione di G.R. n. 145 del 11/02/2005;

Vista la deliberazione di C.C. n. 36 del 27/03/2008 di approvazione degli atti di indirizzo per una corretta applicazione dell'istituto introdotto dall'Art. 5 del D.P.R. n. 447/1998 e ss.mm.ii.;

Visti gli atti progettuali prodotti e la documentazione allegata;

Visto il Certificato di destinazione urbanistica ai fini istruttori CERT. 01 n. 195 del 11/06/2009 e, quindi, la conferma di quanto in premessa detto circa l'interessamento di un'area ricadente in Z.T.O. "A2, B1, G3, G4 ed E3" relativa al progetto per il **"Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri in località Ponte Barizzo"** - Variante urbanistica Art. 5 del D.P.R. 447/98 e D.P.R. n. 440/00;

Vista la relazione istruttoria REL. 01, prot. n. 42115 del 21/10/2009, dalla quale si evince che l'intervento proposto non è conforme alla destinazione del vigente P.R.G. poiché trattasi di un cambio di destinazione d'uso di un fabbricato esistente denominato Villa Doria D'Angri su area urbanistica non compatibile e, pertanto, il richiesto Permesso di Costruire non può essere assentito in quanto il progetto presentato è in contrasto con lo strumento urbanistico vigente, perché trattasi di impianto produttivo da realizzare ricadente in area della Z.T.O. "A2, B1, G3, G4 ed E3";

Dato Atto che fra gli indirizzi formulati con deliberazione di C.C. n. 36 del 27/03/2008 il caso in esame rientra a pieno titolo nella fattispecie n. 3 che si riporta di seguito:

3. Il progetto di variante allo strumento urbanistico vigente può riguardare solo il cambio di destinazione d'uso di manufatti edilizi già esistenti, purché legittimi dal punto di vista urbanistico ed amministrativo, e non la realizzazione di nuovi impianti produttivi di beni e servizi su terreno inedificato di cui si chiede la variazione d'uso con la variante urbanistica neanche quando essi pur ricadenti in Z.T.O. compatibile con l'insediamento richiesto ma l'intervento stesso riguarda modifiche alle procedure di attuazione previste dalle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico generale vigente. In particolare nel caso di cambio di destinazione d'uso di manufatti edilizi già esistenti da adibire a impianto produttivo non univocamente inquadrabile fra le Z.T.O. previste nel vigente P.R.G., tipo insediamenti di carattere direzionale etc. o di tipo misto quali insediamenti di carattere direzionale e commerciale, si ritiene che sono del tutto mancanti sul territorio comunale per la destinazione produttiva richiesta.

## ATTESTA

Che nel vigente P.R.G.:

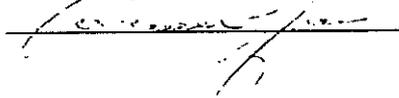
- Non vi sono aree destinate per la richiesta attività produttiva.
- Le aree destinate per le aree produttive sono sature.
- Le aree per le attività produttive libere risultano **insufficienti** ad accogliere il progetto proposto **in quanto trattasi di ampliamento** di struttura esistente, e quindi, ai sensi della circolare concernente le varianti urbanistiche, allegata alla Delibera di Giunta Regionale n. 676 del 07 maggio 2004, rientra nella casistica di aree di insufficienti.

Che il progetto proposto è conforme alle norme igieniche, sanitarie, ambientali e di sicurezza del lavoro in quanto ha acquisito i seguenti pareri:

1. ASL SA/3 - Dipartimento Prevenzione - prot. n. 644/08/UOPC del 22.09.2008 acquisito agli atti in data 17.10.2008 prot. n. 39656;
2. Comando Provinciale dei VV.F. di Salerno - Pratica VV.F. N. 41770\_x.x\_luo, prot. n. 432 del 11.02.2009, acquisito agli atti in data 24.02.2009 prot. n. 7697;
3. Regione Campania - Settore Provinciale del GENIO CIVILE - prot. n. 2009.0141237 del 18.02.2009 acquisito agli atti in data 24.02.2009 prot. n. 7686;
4. Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza B.A.P.P.S.A.E di Salerno e Avellino del 21.11.2006 prot. n. 35204;
5. Autorità di Bacino Interregionale del fiume Sele - Determina n. 102 del 21.10.2008 trasmessa con nota prot. A.B.I.F. Sele n. 1517 del 21.10.2008;

Inoltre è stata fatta espressa richiesta della verifica di non assoggettabilità di cui all'Art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 come modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 4/2008, per cui è stato inviato il Rapporto Preliminare ambientale ai competenti Uffici regionali, recante il protocollo n. 7705 del 24/02/2009. Tale richiesta è stata sollecitata con nota prot. n. 22441 del 29/05/2009. In tal senso, da ultimo, la Regione Campania, quale autorità competente, con deliberazione n. 1235 del 10/07/2009 - DGR 426 del 14/03/2008 e DGR n. 912 del 15/05/2009 in merito alle procedure di valutazione di impatto ambientale - valutazione d'incidenza, screening, "sentito", ha approvato il Regolamento di "Attuazione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in Regione Campania" inviandolo all'attenzione del Consiglio Regionale per l'approvazione definitiva.

Il Responsabile del Procedimento  
Dott. Ing. Carmine GRECO



ALLEGATO "4"

REGIONE CAMPANIA  
AZIENDA SANITARIA LOCALE ASL SA/3  
84078 VALLO DELLA LUCANIA (SA) -  
DISTRETTO SANITARIO 106 CAPACCIO

\*\*\*\*\*

DIPARTIMENTO PREVENZIONE

UNITA' OPERATIVA PREVENZIONE COLLETTIVA

Prot. n.644/08/UOPC

Preg.mo  
Sig. Sindaco del comune di  
Capaccio (SA)

39656

Oggetto: " Visto di competenza Legge Regionale n°.13/85 - Progetti Edilizi -DIA."

In risposta alla richiesta della Sig.ra Lombardi Ismelia , amministratore unico della soc. Parco Vanvitelli s.p.a. per il parere preventivo di competenza finalizzato alla richiesta di applicazione della legge D.P.R. 447/98 art 5 e D.P.R. 440/2000 , per il progetto di risanamento e cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri ubicata in località Ponte Barizzo , del comune di Capaccio ; si esprime parere igienico sanitario FAVOREVOLE

Distinti saluti.

Capaccio, li 22/09/2008



IL DIRIGENTE U.O.P.C.  
Dr. Michele Milano  
DISTRETTO SANITARIO 106 CAPACCIO  
U.O. PREVENZIONE COLLETTIVA  
Il Dirigente  
Dott. MICHELE MILANO





Ministero dell'Interno

Dipartimento dei Vigili del Fuoco, del Soccorso Pubblico  
e della Difesa Civile

CORPO NAZIONALE DEI VIGILI DEL FUOCO  
COMANDO PROVINCIALE DI SALERNO  
Ufficio Prevenzione Incendi

ALLEGATO "5"

Salerno, li. ~~11~~ 10 FEB 2009  
via degli Uffici Finanziari, tel. 089/772215  
fax. 089/301737

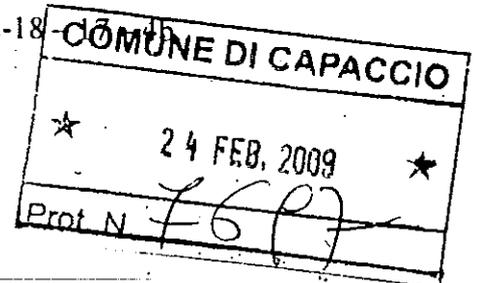
Pratica VV.F. N. 41770\_x.x\_luo  
Prot. llo N. 432

Al Sig.ra LOMBARDI Ismeria  
Amm. unico "Parco Vanvitelli S.p.A."  
viale Amendola, 99 - EBOLI(SA)  
CAPACCIO  
Al Sig. SINDACO di EBOLI(SA)

Oggetto: D.P.R. 577/82 Art.13 - D.P.R.37/98 art.2 - D.M. 16/02/1982 pt. 92-18  
Esame progetto per la realizzazione in Capaccio, Loc. Ponte Barizzo di:

- un edificio pregevole per arte e storia (att. 90);
- una sala conferenze (att. 83);
- un deposito di materiale compreso fra 50 e 500 q.li (att. 46);
- un gruppo elettrogeno a gasolio > di 100 KW. (att. 64);
- un impianto elevatore (att. 95)

Ditta: "PARCO-VANVITELLI S.p.A."



Si invia il parere di esame progetto di fattibilità, da parte di questo Comando, ai sensi delle normative in oggetto e limitatamente alla sicurezza antincendio, in merito all'allegato progetto costituito da una relazione e da 12 planimetrie a firma dell'ing. Giordano Alfredo(2701 SA), significando che il parere di fattibilità di questo Comando è subordinato alla realizzazione di quanto previsto in progetto e relazione tecnica e a condizione che vengano rispettate le norme generali di prevenzione incendi, e che vengano osservate inoltre anche le seguenti prescrizioni:

- 1) siano fatti salvi i diritti di terzi e siano richieste le eventuali autorizzazioni previste da leggi e regolamenti vigenti;
- 2) per le attività sopra elencate, in fase di realizzazione e per quanto non previsto in progetto, osservare le norme tecniche di sicurezza antincendio vigenti per ciascuna di esse

A lavori ultimati, prima dell'utilizzo dell'attività, tale società dovrà presentare richiesta di rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi, in bollo unitamente al versamento su c.c.p. 12581849 a favore della Tesoreria Provinciale dello Stato di Salerno con l'importo previsto dal D.M. del 21/9/1998(G.U. 239 del 13/10/98) e successivi aggiornamenti, per il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi così come previsto dal D.P.R. 577 del 29/07/1982 e dall'art.3 del D.P.R. N.37 del 12/1/98, allegando:

- asseverazione di tecnico iscritto negli elenchi previsti dalla legge 818/84 dichiarante di aver seguito la realizzazione dell'attività e che la stessa è stata realizzata conformemente alle norme di sicurezza antincendio, all'elaborato progettuale approvato dai Vigili del Fuoco ed alle prescrizioni della presente nota;
- asseverazione del titolare dell'attività di essere a conoscenza delle prescrizioni e limitazioni indicate nell'elaborato progettuale e di aver formato ed informato e aver provveduto alla nomina di eventuali lavoratori dipendenti incaricati delle misure di prevenzione incendi;
- copia delle certificazioni prodotte al Comune, ai sensi della legge 46/90 e del D.M. 37/08.

Funzionario istruttore dell'esame progetto  
(S.D.A.G. Vincenzo LUORDO)



IL COMANDANTE PROVINCIALE REGG.  
(Dott. Ing. Paolo Moccia)



ALLEGATO "6"



*Giunta Regionale della Campania*  
*Area Generale di Coordinamento Lavori Pubblici Opere Pubbliche*  
*Attuazione, Espropriazione*  
*Pettore Provinciale del Genio Civile*  
*Servizio C.T.R.*  
*Palermo*

*Area 15 - Settore 10*  
*Via Sabatini, 3 (P. Carrabile Via Porto)*  
*Tel. 089/2589111 Fax 089/231082*

Al Sindaco del  
 Comune di  
 CAPACCIO

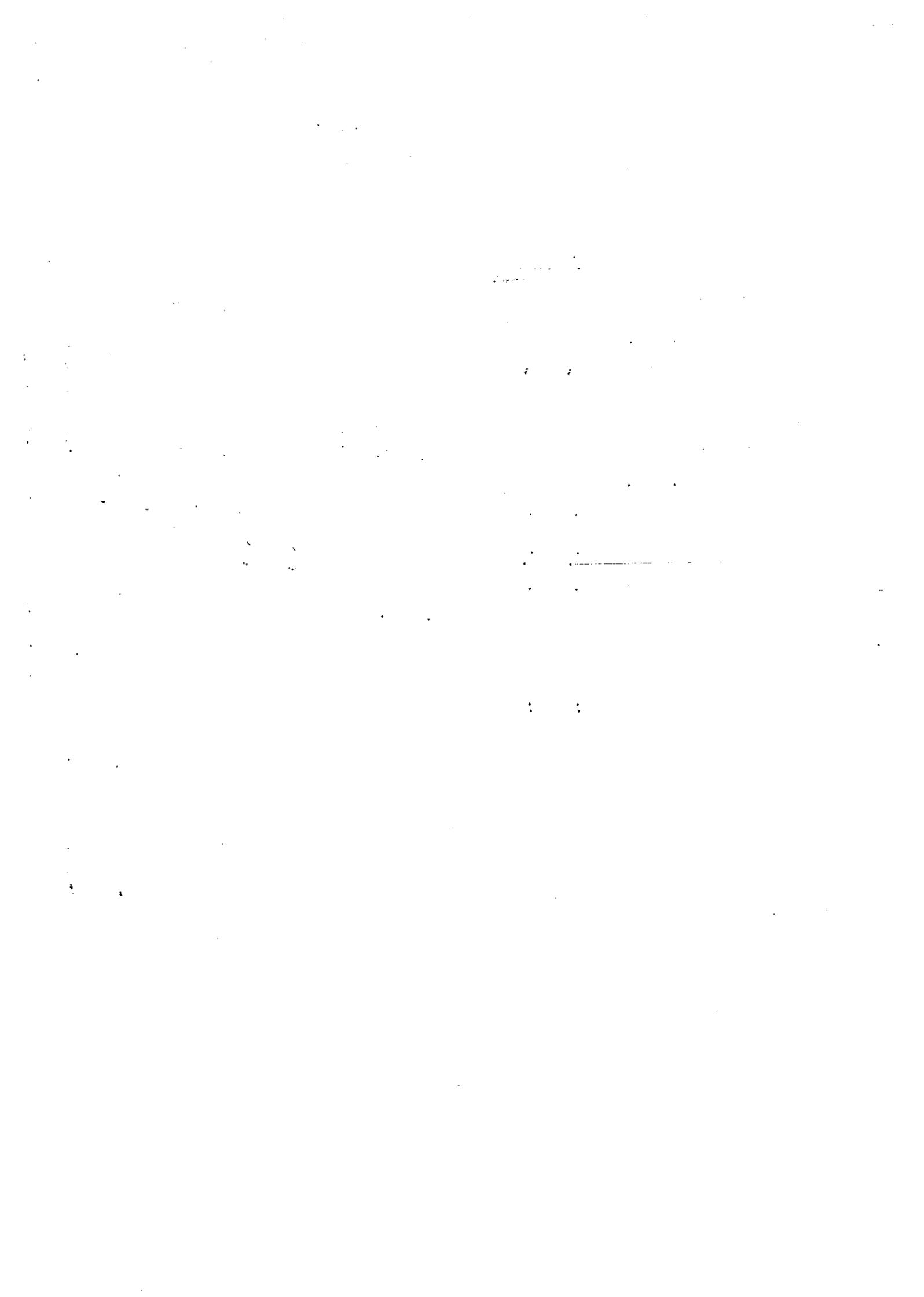
|                    |              |   |
|--------------------|--------------|---|
| COMUNE DI CAPACCIO |              |   |
| ★                  | 24 FEB. 2009 | ★ |
| Prot. N.           | 7686         |   |

**OGGETTO :** Comune di Capaccio - Art. 5 DPR 447/98 - Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri in località Ponte Barizzo - Richiedente Società "Parco Vanvitelli Spa.  
 Rilascio parere art. 15 L. R. n. 9/83

Si trasmette il parere favorevole di questo Settore GC/841 sul progetto suindicato.  
 Si invita codesta Amministrazione a disporre per il ritiro degli atti progettuali.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO 04  
 (dir. Biagio FRAMIZIA)

IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
 (Ing. Vincenzo DI MUOIO)









IL SEGRETARIO GENERALE

ALLEGATO "7"

10500

Abi.  
Piazza Sele  
Prot. n. 1514 del 21 OTT. 2008

Comune di  
CAPACCIO (Sa)

Oggetto:

Progetto per il "Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri in località Ponte Barizzo"

Prot ABI n. 672 / 2008

In riferimento alla nota che si riscontra, si trasmette la determina di parere di questa Autorità di Bacino, in merito al progetto in epigrafe.

Dr. Nunzio D. Giacomo





PER COPIA CONFORME

Determina n. 102 21 OTT. 2008

Oggetto: Progetto per il "Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri in località Ponte Barizzo" - Comune di Capaccio

Prot ABI n. 1167/2008

IL SEGRETARIO GENERALE

VISTE la note del Comune di CAPACCIO, prot. n. 30255 /2008, trasmesse a questa Autorità di Bacino, per la richiesta di parere di compatibilità idrogeologica, in merito al Progetto per il "Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri in località Ponte Barizzo";

VISTA l'istruttoria eseguita dalla Segreteria Tecnico Operativa di questa Autorità di Bacino;  
CONSTATATO che dalle attestazioni dello studio geologico presentato geologo redattore Dott. Geol. ANTONIO ADINOLFI, l'area interessata dall'intervento a farsi, perimetrata aree a Rischio di Frana moderato R1 ed a-Pericolosità IRRILEVANTE, non rientra fra le aree passibili di inondazioni, idonea e quindi compatibile con le Norme di Attuazione del Piano;

PRESO ATTO delle risultanze in argomento;

CONSIDERATE le risultanze positive, Determinate dal Comitato Tecnico nella seduta del 10 OTTOBRE 2008,

#### DETERMINA

Il rilascio, per quanto di competenza del parere di compatibilità in merito al Progetto per il "Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri in località Ponte Barizzo", in quanto risulta, come attestato dal geologo redattore Dott. Geol. ANTONIO ADINOLFI, compatibile con le Norme di Attuazione del Piano Stralcio per la tutela dal rischio idrogeologico, pubblicate sul Supplemento Ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 287 dell'11 dicembre 2001.

Di **PRESCRIVERE** all'Amministrazione Comunale di CAPACCIO ed l'Ufficio Tecnico Comunale :

- Di eseguire prima della realizzazione del progetto proposto, verifiche ed accertamenti geologici puntuali, nell'area di sedime degli interventi proposti, intesi nella loro completezza, che possono ospitarlo, con le opere in progetto, subordinatamente, però, alla realizzazione di un piano di indagini puntuali e dettagliate, come prima citato, al fine di accertare le caratteristiche fisico-meccaniche dei singoli siti;
- Di adottare tutti gli accorgimenti necessari e di attenersi integralmente alle direttive di cui all'art. 20 delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio - ( Disposizioni generali per le aree a rischio frana e per gli interventi ammissibili);
- Di adottare i criteri, le modalità e le linee guida di cui al Capo III - art. 47 del Piano Stralcio - ( Disciplina specifica delle Aree di pericolo da dissesti di versante );
- L'obbligo, del rispetto delle indicazioni e determinazioni degli interventi, contenuti nello studio geologico-geotecnico, attestato dal Dott. Geol. ANTONIO ADINOLFI, ed allegato al progetto proposto;
- L'obbligo, di rispettare le norme tecniche del D. M. 11.03.88 e l'applicazione dell' O.P.C.M. n. 3274/ 2003 e succ. mod. ;
- Di provvedere alla corretta regimentazione delle acque di precipitazione, convogliando i deflussi verso impluvi naturali;
- Predisporre adeguate protezioni, in corrispondenza dei fonti di scavo necessari per la realizzazione dell'opera, sia in fase provvisoria che in fase definitiva;
- La verifica di regolarità tecnica del progetto proposto, di competenza di altri Enti e/o Organi competenti;
- L'acquisizione di tutti i nulla-osta, pareri, visti e quant'altro necessario per l'approvazione definitiva del progetto proposto.

L'Amministrazione Comunale di CAPACCIO ( Sa ) l'Ufficio Tecnico Comunale, hanno la responsabilità del controllo e della verifica delle prescrizioni indicate.  
Il parere è vincolato alle osservanze delle prescrizioni impartite.

P.P/v.p

Dr. Nunzio Di Giacomo



ALESSIO "8"

21 NOV. 2008

modularioBENI A.A.A.S. - 255  
MOD 304



## Ministero per i Beni e le Attività Culturali

Soprintendenza per i Beni  
ARCHITETTONICI E PER IL PAESAGGIO,  
PER IL PATRIMONIO STORICO,  
ARTISTICO ED ETNOANTROPOLOGICO  
DI SALERNO E AVELLINO  
VIA BOTTEGHELLE, 11  
84100 SALERNO

TEL. 089 2573111 - FAX 089 251727

Prot. N. 35204

Alla sig.ra Lombardi Ismeria  
Amm. Unico della Società  
"Parco Vanvitelli S.p.A."  
Ponte Barizzo  
CAPACCIO (SA)

5<sup>a</sup> Z.d.

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| COMUNE DI CAPACCIO |                |
| ★                  | 28 NOV. 2008 ★ |
| Prot. N.           |                |

**OGGETTO: Capaccio (SA) – Villa Doria D'Angri – Cambio di destinazione d'uso  
Richiesta autorizzazione ex art. 21 D.Lgs. 42/2004.**

- Visto il D. Leg.vo n. 42 del 22.01.2004 artt. 10 e 13;
- Visto il D.D. n. 3 del 30.08.2004 con il quale il Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Campania delega la Soprintendenza BAPPSAD di Sa e Av le competenze di cui all'art. 20 co 2 lett. C del D.P.R. 173 del 08.06.2004;
- Vista la circolare n. 21174/97 di questo Ufficio con la quale questo Ufficio indicava la documentazione necessaria da esibire per l'approvazione dei progetti;
- Considerata l'istanza di cui in epigrafe trasmessa con nota in data 15.05.2006;
- Vista la documentazione descrittiva delle opere che si intendono realizzare nell'immobile indicato in oggetto, sottoposto alla tutela di cui al D. leg.vo n. 42/04;
- Considerato che le caratteristiche dell'opera di cui sopra, così come desumibili dall'esame della documentazione pervenuta unitamente alla richiesta in esame, sono da ritenersi ammissibili in rapporto alle vigenti norme sulla tutela delle cose di interesse artistico e storico;
- Considerato che la documentazione pervenuta non è ritenuta completamente esaustiva secondo quanto indicato nella citata circolare n. 21174/97 e secondo le disposizioni del D.P.R. n. 554/99 per cui questo Ufficio si riserva di richiedere integrazioni di elaborati scritto-grafici anche in corso d'opera;
- Tutto ciò richiamato e premesso questa Soprintendenza, per quanto di propria competenza ai sensi dell'art. 21 del D. Leg.vo n. 42/04;

### APPROVA

il progetto in questione, subordinando l'efficacia della presente autorizzazione, ai sensi dell'art. 74 del Regolamento di esecuzione alla legge 364 del 20.06.1909 emesso con Regio Decreto n. 363 del 10.1.1913 alle seguenti condizioni:

- 1) i lavori dovranno essere affidati a imprese edili in possesso dell'iscrizione all'A.N.C. con la categoria OG2;



ALLEGATO "g"



Ministero per i Beni e le Attività Culturali  
Soprintendenza per i Beni Archeologici di Salerno

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| COMUNE DI CAPACCIO |               |
| Prot. N. 19836     | 3 MAG. 2009 * |

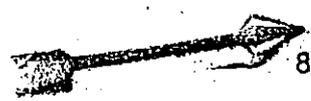
Salerno, 3 MAG. 2009

Prot. n. 5001 / 1

el. 3m. 19.07/2.26

Alla Regione Campania-Assessorato all'Ambiente  
Servizio VIA -VAS  
Via De Gasperi, 28  
80134 Napoli

OGGETTO: Comune di Capaccio (SA). Loc. Ponte Barizzo – Progetto "Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri in loc. Ponte Barizzo", pratica n. 167/2006. Attivazione procedura V.I.A. - V.A.S.- rapporto preliminare. *Parere.*



E, p. c. Al Comune di Capaccio  
84047 CAPACCIO Capoluogo (SA)

All'Ufficio Scavi di Paestum  
84063 PAESTUM (SA)

Con riferimento alla pratica in oggetto ed i relativi elaborati su CD rom, presentati a questa Soprintendenza dal Comune di Capaccio, prot: n: 7705 del 24/02/2009 – prot. SA 3292/1E del 26/03/2009, si va che:

l'intervento previsto non ricade in una zona sottoposta a vincolo diretto per importante interesse archeologico per quanto sin ora noto, non ha restituito evidenze antiche; si trova in loc. Ponte Barizzo, a circa 10 km da Paestum; dalle aree immediatamente adiacenti non è noto finora alcun rinvenimento;

il complesso monumentale della villa e del Parco Storico della Villa "Doria D'Angri" è vincolato con D. M. 05/1955; dal 2000 sono stati realizzati i lavori di consolidamento strutturale ed a carico della copertura; attualmente sono in corso i lavori di recupero e restauro autorizzati con PdC n. 91 del 25/10/2007;

laistanza presentata prevede principalmente il cambio di destinazione d'uso dell'edificio, da residenziale a commerciale-turistica: ciò, oltre a comportare una variante allo strumento urbanistico del Comune di Capaccio, porterebbe la realizzazione di un volume interrato destinato ad ospitare servizi ed impianti tecnologici vari (ascensori, spogliatoi, etc.), posizionato al di sotto dell'area a verziere situata sul lato est, di circa m. 13x40 ed un volume totale di circa 1900 mc, accessibile tramite una rampa carrabile.

Questa Soprintendenza esprime parere favorevole circa il previsto cambio di destinazione d'uso, alla necessaria e vincolante previsione dell'effettuazione preliminare di saggi di scavo nell'area ove è prevista la realizzazione della struttura interrata, eseguiti da una ditta qualificata e con l'assistenza di idoneo personale Tecnico-Scientifico di fiducia, oltre alle seguenti prescrizioni:

1) tutti i lavori dovranno essere sempre eseguiti sempre sotto il controllo di Personale Scientifico e Tecnico dell'Ufficio Scavi di Paestum, cui andrà comunicata per iscritto e con congruo anticipo la data di inizio, l'iterativo del Direttore dei Lavori e della Ditta Appaltatrice;

2) si richiama, in ogni caso; il disposto dell'art. 90 del Dec. L. vo 22/01/2004, n. 42, recante "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137, nel caso di rinvenimenti archeologici nel corso dei lavori.

L. M. C. I. G. A. / g. a.

via Doria\_VAS\_Regione

IL SOPRINTENDENTE  
(Dott.ssa Maria Luisa Nava)





ALLEGATO "10"



Comune di Capaccio  
(Provincia di Salerno)

Settore III: Gestione Territorio – Edilizia Privata – Patrimonio -  
Demanio – Commercio – Artigianato – Industria

Corso Vittorio Emanuele, n. 1, 84047 Capaccio (SA) – C.F. 81001170653 – P.I. 00753770650  
Tel. +39 (0828) 81.21.11 Facsimile +39 (0828) 821.640 E-mail: settoreterzo@comune.capaccio.sa.it

Prot. n. 42697\_

Capaccio, 23/10/2009

Rif. 167/2006

## IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

**OGGETTO:** Progetto per il "Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri in località Ponte Barizzo" - ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. 447/1998 e D.P.R. n. 440/2000 - Richiedente società "Parco Vanvitelli S.p.A.", con sede in loc. Ponte Barizzo - Via S.S. 18, 84047 Capaccio (SA), iscritta nel Registro delle Imprese di Salerno con C.F. e numero di iscrizione 81000210658 a mezzo della Sig. Ismeria Lombardi, nata a San Giovanni Valdarno (AR) il 19.06.1949 e residente in Eboli (SA), in qualità di amministratore unico.

**RELAZIONE SULLA VALUTAZIONE URBANISTICA E SOCIO-ECONOMICA.** Avvio del procedimento semplificativo tramite una conferenza di servizi.

Premesso:

- Che in data 27 giugno 2006 al prot. 24917 è stata presentata istanza presso questo Comune per la richiesta di Permesso di Costruire, ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. n. 447/98 e ss.mm.ii., finalizzata all'introduzione di una nuova zona territoriale omogenea denominata "D\* commerciale-ricreativa e di rappresentanza - direzionale";
- Che l'istanza riguarda il Progetto per il "Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri da abitazioni a ristorante, sala mostre, sala aste, sala convegni e sala eventi di rappresentanza e realizzazione di un locale interrato" - Variante urbanistica Art. 5 del D.P.R. 447/98 e D.P.R. n. 440/00";
- Che le aree oggetto d'intervento, identificazione catastale, ricadono nel Foglio n. 3 del Catasto Terreni di Capaccio mentre ricadono nelle Z.T.O. del vigente P.R.G. e sono:

| PARTICELLA | AREA<br>(mq)          | ZONA OMOGENEA TERRITORIALE P.R.G.   |
|------------|-----------------------|-------------------------------------|
| 10         | 862                   | A2 di Interesse Storico e Artistico |
| 12         | Fabbricato<br>(Villa) | A2 di Interesse Storico e Artistico |
| 13         | 26.255                | A2 di Interesse Storico e Artistico |
| 14         | 650                   | A2 di Interesse Storico e Artistico |
| 15         | 660                   | A2 di Interesse Storico e Artistico |
| 18         | 6.300                 | A2 di Interesse Storico e Artistico |

|     |        |   |
|-----|--------|---|
| 311 | 886    | A2 di Interesse Storico e Artistico   |
| 312 | 266    | A2 di Interesse Storico e Artistico   |
| 11  | 20.634 | A2 di Interesse Storico e Artistico e piccola parte in strada di P.R.G.   |
| 534 | 4.230  | Maggior parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" piccola parte in zona E3 "Interesse Ambientale rilevante"                     |
| 525 | 4.334  | Parte in zona B1 "bassa densità", parte in zona E3 "Interesse Ambientale rilevante" e parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" |
| 901 | 873    | Maggior parte in zona G4 "Parcheggi" e piccola parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"  |
| 913 | 108    | Maggior parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" e piccola parte in zona G4 "Parcheggi"  |
| 911 | 269    | Zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"  |
| 531 | 5      | Zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"  |
| 8   | 144    | Maggior parte in zona B1 "a bassa densità" e piccola parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"                                  |
| 332 | 1.380  | Maggior parte in zona G4 "Parcheggi" e piccola parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"  |
| 529 | 90     | Maggior parte in zona G4 "Parcheggi" e piccola parte in zona B1 "bassa densità"   |
| 527 | 326    | Parte in zona B1 "a bassa densità" e parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"  |

- Che l'area oggetto d'intervento è gravata dai vincoli di cui al certificato di destinazione urbanistica (CERT. 01) n. 195 del 11.06.2009;

- Che con nota del 18.09.2009 prot. n. 37293, la richiedente società inoltrava istanza di monetizzazione delle aree da cedere quali standard urbanistici per complessivi m<sup>2</sup> 2.182,00;
- Che la "Villa Doria D'Angri", denominata anche "Villa Ricciardi" con annesso parco, risulta essere vincolata ai sensi della ex Legge 1 giugno 1939 n. 1089 giunto D.M. del 24/05/1955 e successivo decreto dirigenziale medesimo ministero del 20/03/2001;
- Che l'art. 21 delle N.A. del vigente P.R.G., prevede per la "Villa Ricciardi" è ammessa la destinazione in atto al momento dell'adozione del presente P.R.G. ed è consentito, oltre alla manutenzione ordinaria, soltanto il restauro scientifico;
- Che per il parco può essere soggetto soltanto alla categoria di intervento detta "recupero e risanamento delle aree libere", vanno rigorosamente conservate le alberature esistenti che, in caso di deperimento, debbono essere adeguatamente sostituite nello stesso luogo.

Vista la relazione istruttoria REL. 01, prot. n. 42115 del 21/10/2009, dalla quale si evince che l'intervento proposto non è conforme alla destinazione del vigente P.R.G. poiché trattasi di un cambio di destinazione d'uso di un fabbricato esistente denominato Villa Doria D'Angri su area urbanistica non compatibile e, pertanto, il richiesto Permesso di Costruire non può essere assentito in quanto il progetto presentato è in contrasto con lo strumento urbanistico vigente, perché trattasi di impianto produttivo da realizzare ricadente in area della Z.T.O. "A2, B1, G3, G4 ed E3";

Dato Atto che l'istanza riguarda la richiesta di Permesso di Costruire previa variante urbanistica, ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. n. 447/98 e ss.mm.ii.; ed è finalizzata all'introduzione di una nuova zona territoriale omogenea denominata "D\* commerciale-ricreativa e di rappresentanza - direzionale" in cui s'intende trasformare urbanisticamente aree edificate attualmente ricadenti nel vigente P.R.G. in Z.T.O. "A2, B1, G3, G4 ed E3". In particolare la richiesta riguarda il Progetto per il "Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri in località Ponte Barizzo" - Variante urbanistica Art. 5 del D.P.R. 447/98 e D.P.R. n. 440/00".

Visto l'attestato ATT. 01, prot. n. 42637 del 23/10/2009, dal quale si evince l'assenza delle aree nel vigente P.R.G. per ospitare l'attività produttiva di cui in oggetto e la conformità del progetto presentato alle norme igieniche, sanitarie, ambientali e di sicurezza del lavoro e pertanto sono verificate le ipotesi di base di cui all'Art. 5 del D.P.R. n. 447 del 20 ottobre 1998 e s.m.i. trattandosi di un impianto produttivo di servizi.

Visto gli atti progettuali ed amministrativi prodotti.

Visti gli atti di ufficio.

Al fine di avviare la predisposizione degli atti conseguenti, consistenti, ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i., nell'attivazione del procedimento semplificativo tramite una conferenza di servizi, disciplinata dall'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, come modificato dall'articolo 17 della legge 15 maggio 1997, n. 127, per le conseguenti decisioni, finalizzate alla variazione dello strumento urbanistico, per la quale la determinazione della conferenza di servizi costituisce proposta di variante sulla quale,

tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni formulate dagli aventi titolo ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150, si pronuncia definitivamente entro sessanta giorni il consiglio comunale.

## RELAZIONE

### VALUTAZIONI DI CARATTERE URBANISTICO

Il progetto presentato dalla società "Parco Vanvitelli S.p.A.", con sede in loc. Ponte Barizzo - Via S.S. 18, 84047 Capaccio (SA), iscritta nel Registro delle Imprese di Salerno con C.F. e numero di iscrizione 81000210658 a mezzo della Sig.ra Ismeria Lombardi, nata a San Giovanni Valdarno (AR) il 19.06.1949 e residente in Eboli (SA), in qualità di amministratore unico, intende realizzare un'attività produttiva, a mezzo di un cambio di destinazione d'uso del fabbricato esistente e delle aree pertinenziali, vertente in campo commerciale - ricreativo e di rappresentanza - direzionale relativa al mercato dei servizi relativi alle attività commerciali, direzionali, ricreative e di rappresentanza vere e proprie, e di servizio in genere quali attrezzature tecnologiche, spazi ad uso ricreativo e sociale, uffici interni ed aperti al pubblico, ambienti di esposizione e di vendita al dettaglio, ricreativi in genere e di rappresentanza aperti al pubblico, convegni, congressi e manifestazioni in genere, anche per lo spettacolo, mostre, aste e sfilate ricevimenti in genere, meeting, eventi in generale. Inoltre i seguenti ulteriori servizi di ristoro: ristoranti, trattorie, luoghi di degustazione e di vendita dei prodotti alimentari e non, bar, enoteche, banqueting, catering, etc.. Tale attività deve essere svolta in un fabbricato, di particolare pregio storico e artistico-culturale, oltre che sulle aree annesse e di pertinenza (parco), cumulativamente rientranti in area omogenea a destinazione urbanistica "A2, B1, G3, G4 ed E3" del vigente P.R.G. per le quali si richiede *il cambio di destinazione urbanistica*.

La società "Parco Vanvitelli S.p.A." ha intenzione di creare l'attività suddescritta, per la quale si rimanda anche al Business Plan, in un immobile esistente denominato "Villa Doria D'Angri" per la quale è già in corso il consolidamento strutturale, recupero e restauro con riqualificazione funzionale sicchè, sostanzialmente non sono previste nuove edificazioni che vanno a consumare terreno nuovo.

La società "Parco Vanvitelli S.p.A." è proprietaria dei beni oggetto d'intervento ed ha i requisiti soggettivi, vedi REL\_03 prot. n. 42121 del 21/10/2009.

**Il progetto riguarda il cambio di destinazione d'uso della "Villa Doria D'Angri" da residenziale ad uso commerciale, ricreativo e di rappresentanza e direzionale.**

Tale intervento è in contrasto con lo strumento urbanistico vigente, in quanto si tratta di un edificio vincolato ai sensi dell'ex Legge 1 giugno 1939 n. 1089, ricadente in una Z.T.O. "A2" di interesse storico-artistico del vigente P.R.G. e per le caratteristiche delle trasformazioni funzionali e le destinazioni d'uso proposte, richiederebbe una Z.T.O. non prevista nel vigente P.R.G.

Il lotto oggetto di intervento, è situato in località Ponte Barizzo, sulla Via S.S.18, strada che presenta notevole interesse e potenzialità nel territorio comunale, e quindi anche come punto di localizzazione per le attività commerciali, ricreative e di rappresentanza e direzionali in genere.

Il vigente P.R.G., non individua aree di tale tipo nel territorio comunale atte a soddisfare le esigenze del progetto presentato.

**La variante urbanistica in oggetto, non va a cambiare la zonizzazione della zona, ma modifica soltanto le destinazioni ammesse di un fabbricato che attualmente non è compatibile dal punto di vista urbanistico, rendendolo urbanisticamente compatibile.**

La destinazione d'uso di queste zone non è urbanisticamente compatibile con l'attività produttiva ed imprenditoriale che s'intende avviare. Occorre dunque effettuare una variante puntuale al vigente P.R.G. così come previsto dall'Art. 5 del D.P.R. n. 447/98 e ss.mm.ii. in modo tale che i fabbricati ed i terreni (Parco) che adesso sono compresi nelle aree individuate come Z.T.O. "A2, B1, G3, G4 ed E3" del vigente P.R.G. modifichino la loro destinazione d'uso sicché è possibile insediare l'attività in progetto. L'atto costitutivo della società dimostra come il soggetto richiedente, la società "Parco Vanvitelli S.p.A." ha, nella ragione sociale, i requisiti soggettivi per richiedere il cambio di destinazione d'uso in sintonia anche con gli indirizzi approvati con deliberazione di C.C. n. 36 del 27/03/2008. In tal senso esso rientra nei casi previsti al punto 3. del deliberato per i quali è soddisfatto ampiamente.

La società "Parco Vanvitelli S.p.A." promotrice della proposta meglio descritta nel Business Plan, eserciterà la propria attività imprenditoriale nel Comune di Capaccio. In particolare l'azienda è situata ai margini della Strada Statale 18, in località Ponte Barizzo, importante via di comunicazione che collega la Campania e la Calabria. Questa posizione strategica permette all'azienda di poter essere raggiunta facilmente sia dalla clientela che dai fornitori provenienti sia dal Nord Italia che dal Sud Italia e anche dall'Europa tutta. E' questo un notevole punto di forza per l'azienda che può così puntare su una rapidità e facilità di collegamento.

Il panorama futuro che si prospetta per il Comune di Capaccio è quello di un dinamico centro produttivo basato proprio sulla integrazione di queste piccole e medie imprese, in grado di contribuire ad una più alta qualità della vita. Con tali proiezioni si sposa alla perfezione il progetto in esame in quanto la società "Parco Vanvitelli S.p.A." sarà un punto di forza ed un trascinatore per l'economia della zona. In questo modo il Comune di Capaccio potrà accrescere le proprie risorse economiche potendo puntare non solo sulla sua attrattività turistica, grazie alla duplice funzione di Paestum di centro archeologico e località balneare; ma anche su una attrattività del tipo di quella proposta che andrà ad arricchire il panorama delle offerte specie in campo **commerciale - ricreativo e di rappresentanza - direzionale.**

Questo tipo di iniziativa tra l'altro si sposa bene con il resto del contesto in cui si trova, in quanto la zona interessata dal progetto in esame è ubicata lungo l'asse della S.S.18 dove si è venuta a consolidare, col tempo, una fiorente nascita di piccole e medie imprese, spesso a conduzione familiare, che hanno dato, specie in questi ultimi anni, un enorme impulso all'economia locale. In virtù della reale situazione antropica in cui viene calato, la realizzazione del progetto proposto non turba affatto quegli equilibri urbanistici che nella realtà si sono ormai concretizzati, dando all'intera zona un connotato che sfocia spesso nel terziario specie come produzione di servizi oltre che di beni. In definitiva, quindi, la variante urbanistica richiesta non va a stravolgere il tessuto urbano in cui si cala. Di notevole interesse è la riqualificazione a livello paesaggistico, con la presenza di aree a verde attrezzate che vengono incrementate con essenze arboree autoctone ed inoltre la presenza dei parcheggi va a migliorare l'organizzazione urbanistica della zona. Per quanto detto si ritiene consono l'intervento proposto rispetto alla realtà urbanistica consolidatasi nella zona a ridosso della S.S.18 e si ritiene il medesimo intervento, proprio sul piano progettuale, di ottima qualità anche in considerazione della sistemazione esterna del lotto nel suo complesso oltre all'area

destinata a standard urbanistici da cedere al Comune o meglio da monetizzare come espressamente richiesto dalla società richiedente; pertanto si esprime parere favorevole sul piano urbanistico.

## VALUTAZIONI DI CARATTERE ECONOMICO

La società "Parco Vanvitelli S.p.A." è operativa dal 1974. Attualmente i beni immobili dove si pensa di avviare l'attività dell'azienda sono in fase di adeguamento strutturale e funzionale per renderli idonei alle mansioni che ivi si prevede di svolgere, onde conferire una visione globale ed organica dell'attività imprenditoriale da avviare, e tutti dotati di regolari concessioni edilizie/permessi di costruire. L'intera area di cui sopra fa parte di una zona che il Piano Regolatore Generale vigente ha individuato come zona omogenea "A2, B1, G3, G4 ed E3" e quindi non conforme come destinazione d'uso alle attività che in essa vengono previste dalla società "Parco Vanvitelli S.p.A."

Lo scopo della società "Parco Vanvitelli S.p.A."; con l'intervento proposto, è quello di realizzare un vero e proprio centro focale in campo commerciale - ricreativo e di rappresentanza - direzionale, con spazi ed uomini in grado di soddisfare in maniera esaustiva tutta la clientela che interviene nella fase di esercizio della struttura terziaria.

Ciò è possibile solo attraverso l'adeguata articolazione delle funzioni da svolgere nelle strutture aziendali, in modo da aumentare e diversificare i punti di contatto con la clientela e poterne soddisfare le molteplici richieste. Ne conseguirà un incremento occupazionale, necessario per far fronte alla nuove richieste di mercato, che si va espandendo anche grazie alla globalizzazione ed alla internazionalizzazione dell'offerta. Infatti, sfruttando adeguato sito web, l'azienda può accrescere la propria fetta di mercato collaborando anche con partner e fornitori esteri, così da rispondere al meglio alle richieste del cliente in questa ormai inarrestabile corsa a nuove ed innovative proposte tecnologiche e di servizi nei settori sopra riportati che la struttura si propone di offrire.

Bisogna quindi adeguare le strutture esistenti, ossia realizzare all'interno del manufatto sostanzialmente due macro aree:

sviluppo di operazioni produttive interne da parte del personale: aree tecnologiche, locali di servizio per le merci, personale etc., aree per le attrezzature e manutenzione, aree per magazzino, lavorazioni in genere, uffici etc.;

aree frequentate direttamente dalla clientela: ristorazione, bar, ricevimento, rappresentanza, etc.;

dove sarà possibile fornire i seguenti servizi:

eventi culturali, cene di gala, colazioni di lavoro, cocktail, aperitivi, brunch, inaugurazioni, vernisages, mostre, aste, premiazioni, coffee-break, feste, ricevimenti, pranzi, cene etc.

Attività funzionanti 365 giorni all'anno.

L'idea si sposa bene anche con la realtà che caratterizza il tessuto urbanistico circostante, che è in continuo sviluppo e ormai poco si adatta alle caratteristiche di zona agricola, dove s'intende allocare il complesso produttivo, come indicato nel vigente P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno pubblicato sul B.U.R.C. n. 2 in data 13/01/1992. Per tutte queste ragioni la società "Parco Vanvitelli S.p.A.", ha pensato di chiedere una Variante Urbanistica puntuale, in modo tale da trasformare la zona T.O. "A2, B1, G3, G4 ed E3" del vigente P.R.G. in zona commerciale - ricreativa e di rappresentanza - direzionale, e realizzare così questo progetto di cui l'intera comunità potrà servirsi per trovare il giusto slancio occupazionale e produttivo.

Dall'analisi svolta nel Business Plan risulta che per realizzare il progetto proposto occorre un investimento di € 3.600.000 su due anni. Tali risorse economiche potranno essere reperite mediante il versamento di nuovi capitali (€ 800.000 x 2 soci) ed un mutuo a medio/lungo termine (€ 2.000.000). Se si considera che la struttura e l'attività saranno a pieno regime con le previsioni di entrate di € 1.720.000 all'anno, dalle proiezioni fatte si prevede che il recupero del capitale possa avvenire nell'arco di un quinquennio dovendo sostenere nel contempo le spese di gestione.

Da quanto esposto fin qui, contenuto nel Business Plan, si evince la validità tecnica ed economica della proposta della società "Parco Vanvitelli S.p.A.". L'analisi della validità di tale iniziativa non può prescindere da una considerazione molto importante: la realizzazione di questo progetto permetterà la creazione di nuovi posti di lavoro in una realtà in cui la piaga della disoccupazione è un problema ancora non risolto. La società "Parco Vanvitelli S.p.A." ritiene quindi che la sua iniziativa sia vantaggiosa anche per l'intera comunità in quanto in grado di creare nuova occupazione, diretta e indiretta. Infatti le aziende che si stanno sviluppando nell'intero territorio del Comune di Capaccio potranno sfruttare la accresciuta visibilità che questo progetto fornisce alla società "Parco Vanvitelli S.p.A." per accrescere le proprie possibilità di mercato. E' fuori di dubbio che un aumento delle attività produttive e quindi dell'occupazione, avrà un effetto benefico sulla qualità della vita dell'intera zona ed un positivo effetto socio-economico nel contesto in cui si effettua.

L'intervento, quindi, oltre a dare un positivo impatto dal punto di vista urbanistico-edilizio darebbe la possibilità all'intero complesso di poter svolgere al meglio l'attività imprenditoriale specializzandola - ed è una novità per queste aree geografiche - in una concreta offerta di servizi al passo con le istanze della più esigente clientela, dando la possibilità di offrire un servizio integrato innovativo che attualmente non riesce a soddisfare nessun operatore del settore.

L'intervento riveste notevole interesse da un punto di vista della ricaduta occupazionale, infatti a complesso ultimato si ha un aumento di ben 26 unità lavorative, oltre ai ritorni positivi delle aziende che orbitano attorno a tale attività.

## VALUTAZIONI DI CARATTERE SOCIALE

Nell'ottica del recupero del complesso monumentale della "Villa Doria D'Angri", teso alla conservazione, alla manutenzione ed alla fruizione del bene culturale, e tenendo conto degli sforzi economici che tali operazioni richiedono, la società proprietaria avverte l'esigenza di proporre una riqualificazione funzionale, finalizzata sia alla produzione di reddito (pur mantenendo tutte le caratteristiche estetiche, storico-culturali e tipo-morfologiche originarie) sia all'introduzione di un'attività imprenditoriale di elevata qualità non già presente sull'intero territorio comunale e nei comuni limitrofi.

Il cambio di destinazione d'uso della villa da residenziale a commerciale, ricreativo e di rappresentanza e direzionale, non contrasta con i principi del vincolo e della conservazione, non ne snatura il concetto; e con un uso corretto ed appropriato si consegue il fine della rendita per la conservazione e del lavoro per gli addetti attuali e di un loro notevole incremento quando si arrivi a regime.

La Villa venne edificata dai Principi Doria d'Angri, che furono gli ultimi Signori Feudali di Capaccio, Eboli, Campagna, Battipaglia, Pontecagnano e territori limitrofi, commissionata a Luigi Vanvitelli; così come pure al medesimo insigne maestro che serviva Carlo III di Borbone, i Principi Doria commissionarono la "rivisitazione" della

loro "casina di caccia" di Persano, sempre inclusa nel feudo ed opera originaria dell'Architetto militare aragonese Barjos (ora ospita un comando militare). Il loro titolo nobiliare li indicava come "Signori della casata Doria e di Bilvestre in Castiglia Vecchia di Spagna, Principi d'Angri, Duchi di Eboli, Conti della città di Capaccio, Utili Signori di Giungano, Spinazzo, Cannello, Convincenti, Lago Piccolo, Castelluccia, Fasanara, Ortogrande, Torre delle Grotte (odierna Spineta) e delle terre di S.Vito al Sele; Patrizi genovesi e napoletani".

L'intero Feudo era stato per secoli dei Principi Sanseverino e fu tra i beni che furono loro confiscati e incamerati dalla corona spagnola per la dichiarata fellonia del Principe Ferrante di Sanseverino, per essere poi ceduti dal Re di Spagna Filippo II al banchiere portoghese De Silva, in pagamento dei forti prestiti sottoscritti dal padre Carlo V per le spese militari.

Dopo solo un trentennio di proprietà dei D'Avalos d'Aragona, il Feudo fu venduto al genovese Niccolò Grimaldi, nuovo principe di Salerno. Il matrimonio con una principessa Grimaldi di Monaco, lo portò in dote a Marcantonio Doria, Principe di Angri, nel 1636. I Doria d'Angri tennero il Feudo fino all'eversione del Feudalesimo con la legge di Gioacchino Murat del 1806, quando l'abolizione della feudalità legittimò la proprietà privata borghese e la diffusione della piccola proprietà contadina; ottenuta grazie alla cosiddetta quotizzazione delle terre demaniali toccate ai Comuni. Divenuta semplice proprietà privata dei Principi Doria d'Angri, la tenuta del Barizzo con la sua Villa fu in seguito da essi venduta ai Baroni Ricciardi di Capaccio, mentre la tenuta di Persano fu data in fitto per 8 anni e poi venduta alla Corona Borbonica di Napoli.

Con i Doria D'Angri, ramo napoletano dei Doria di Genova, si allargò notevolmente il primo insediamento abitativo di Ponte Barizzo, costituitosi con i precedenti feudatari intorno al Maschio o Mastio o Bastio cinquecentesco a pianta quadrata che i Grimaldi costruirono sulla "Difesa" del Barizzo; Maschio rimasto incluso ed ancora perfettamente leggibile nell'architettura della Villa Doria D'Angri, con le sue possenti mura perimetrali spesse 2,20 metri.

Come la gran parte delle Ville Signorili settecentesche, essa è immersa in un Parco che custodisce le "essenze" che i viaggiatori portavano dai nuovi mondi che venivano "scoperti" dai navigatori europei. Il parco e le sue allora esotiche piante erano destinati a creare meraviglia agli occhi dell'ospite ed a magnificare la potenza del Signore feudale.

I Doria diedero forte impulso all'allevamento di bufali, ma anche al commercio ed all'agricoltura nel territorio di Capaccio, gestirono la "Scafa" di traghetto del Sele a Ponte Barizzo (immagine magistralmente rappresentata dal "vedutista" Hackert nel quadro a lui commissionato da re Carlo III e custodito nella Reggia di Caserta) ed avviarono con forti investimenti la costruzione del latifondo di Ponte Barizzo, grande Azienda zootecnica ed agricola di oltre 2000 Ettari, di cui oggi rimane a Testimonianza il nucleo centrale costituito dalla Villa Vanvitelliana, dal Parco storico, dal "Casone" per gli operai, le bufalare, annessi, accessori, dipendenze e pertinenze (Viale delle Carrozze, Viale della Mezzaluna, Viale dei Lecci, Viale dei Cipressi, Viale dei Ligustri, Viale dei Pini, etc.), dichiarati "Complesso Monumentale" dal Ministero dei Beni

Culturali, perché costituiscono esempio illuminato di spaccato zootecnico ed agricolo settecentesco.

Adiacente al Parco, la grande struttura produttiva del "Casone", anch'esso settecentesco, con l'ingresso dei Propilei all'antico complesso residenziale e produttivo, rara testimonianza residua di archeologia zootecnica ed industriale e di villaggio operaio d'epoca; che recentemente la Facoltà di Architettura "Luigi Vanvitelli" dell'Università di Napoli ha portato, con la Villa ed il Parco, ad un convegno internazionale tenuto a San Leucio sulla esportazione della cultura Vanvitelliana in Spagna ed in Russia.

All'insigne maestro Luigi Vanvitelli, il Decreto Ministeriale attribuisce infatti la definitiva realizzazione della Villa signorile settecentesca ("*nobile casamento del Barizzo*", così definito nei documenti di allora, custoditi nell'Archivio di Stato di Salerno) e del suo Parco, su rielaborazione del disegno originario dell'Architetto Mario Gioffredo, gran maestro napoletano, su commissione del Principe Doria D'Angri.

L'ambito del parco, rivisto nel primo ottocento e di circa 55.000 mq di superficie, si estende - a poca distanza dal fiume Sele, in sinistra idrografica - con forma regolare e pianeggiante, delimitato da viali rettilinei. Esso è costituito da una struttura vegetazionale ancora ben identificabile, composta da annose essenze arboree: maestosi esemplari di Cedro del Libano (*Cedrus libani* A. Richard), di Leccio (*Quercus ilex* L.) e poi Platani dalla chioma perfetta, Ippocastani, Cipressi e con rilevanti presenze isolate di palme (magnifici esemplari multitronco di *Chamaerops humilis*), eucalipti, magnolie ed olmi e da un fitto sottobosco di acanto e specie arbustive ed erbacee permanenti

Il disegno complessivo rimanda al tipico gusto dell'epoca: al cosiddetto giardino "paesaggistico" o "all'inglese" ma con un'attenzione particolare all'esotico, vale a dire a tutte quelle specie che, nelle Americhe ed in Estremo Oriente, venivano via via scoperte ed inviate nel Vecchio Continente dagli esploratori botanici.

Quest'atteggiamento, una vera e propria mania, prese il nome di "collezionismo botanico", caratterizzando ampiamente lo stile nella creazione dei parchi, nei secoli tra il XVIII ed il XIX. Il principio ispiratore fu dettato dal gruppo di *landscape gardeners* (architetti paesaggisti) il cui caposcuola - nel Regno Unito - fu Lancelot Brown: l'ideale di "natura selvaggia" e di "terribile" del Nord Europa si fuse in Italia con l'ancestrale aspirazione al "locus amoenus" propria del mondo latino, ponendo al bando il giardino formale che costringeva la natura in forme geometriche definite. Qui, come in analoghi parchi della provincia (Villa Farina a Baronissi, Villa Lanzara a Nocera Superiore), il giardino nasce come luogo di delizia, ma è anche e soprattutto un elemento di decoro del palazzo Doria ed espressione di quella passione e curiosità che animava i proprietari.

La composizione degli "scenari" del giardino è qui - come in analoghi casi - studiata per riprodurre, con sintesi sapientemente artificiosa, gli aspetti del bello "pittresco" così intensamente ricercati dal gusto dell'epoca. Nel giardino "pittresco" la natura sfugge al controllo formale dei canoni del giardino all'italiana, recuperando in alternativa varietà ed imprevedibilità di forme, pur proponendosi sempre e comunque in un habitus addomesticato, lontana quindi dalle manifestazioni del *sublime* e dell'*orrido* che saranno poi privilegiate nel pieno manifestarsi del Romanticismo.

Quale testimonianza di una cultura, uno stile, un'epoca, nonché dell'unicità tipologica ancora leggibile (casa signorile di campagna della Piana, con annesso parco), il giardino, in quanto "monumento vivente", ha richiesto, per la sua salvaguardia, un progetto di restauro seguito dalla Soprintendenza che si è identificato con quello di conservazione, obiettivo raggiunto solo con un processo, garantito nel tempo, di continua e programmata manutenzione tendendo a farne rivivere lo spirito più proprio, il *genius loci*, e la storia; dotandolo inoltre di tutta una serie di necessari sottoservizi già realizzati ed attentamente disposti per il drenaggio, l'irrigazione, l'illuminazione, l'inserimento dell'acqua, elemento vivificante di qualunque parco ottocentesco. Quest'ultima è stata introdotta grazie alla creazione di una vasca a *bassin* con gioco d'acqua nell'area del parco ottocentesco (al centro della grossa aiuola laterale, ad ovest della villa). Lo spazio esterno che accoglie la vasca è di forma circolare, pavimentato con lo stesso brecciolino dei vialetti, e contiene una seduta circolare costruita con muratura di tufo e rivestita con intonaco a polvere di marmo; quest'ultima funziona anche da piccolo sostegno al terrapieno laterale che si è venuto a creare tra il piano dell'area della fontana ed il profilo inclinato dell'aiuola. Nell'area di nuovo impianto è stato inoltre realizzato un laghetto con ruscello, delimitato da pietra di Paestum. Con lo stesso materiale, com'era solito farsi nel passato, si definiranno tutti gli ambiti di bordo, fino a connotarli, con l'opportuna vegetazione, quali "aiuole acquatiche". etc.

L'intera area con i fabbricati esistenti è da considerarsi per quella che è, e cioè un complesso unitario, un'isola felice; testimonianza storica e culturale di epoche remote che vanno conservate e rivalutate, quali ricchezze storiche e culturali del nostro territorio.

Soltanto con un uso di interesse pubblico tali aree possono sopravvivere oggi. Infatti il riuso del patrimonio edilizio storico, e quindi la sua conservazione, comporta enormi investimenti che sono in stretta relazione alle utilizzazioni possibili, ai diversi livelli di servizi ed alle dotazioni territoriali specifiche che condizionino una adeguata fruibilità del Bene Culturale.

Senza adeguata destinazione di interesse pubblico, ed adeguate dotazioni di servizi logistici, il futuro stesso del bene culturale è compromesso poiché ne è precluso un suo utilizzo futuro a servizio della collettività.

Inoltre, i suoli in oggetto occupano una posizione strategica in funzione della riqualificazione dell'insediamento storico ed abitativo di Ponte Barizzo ed in funzione delle esigenze di rivitalizzazione e rifunzionalizzazione dello stesso, anche con riguardo alle possibili attività artigianali e commerciali limitrofe.

Il cambiamento di destinazione d'uso della Villa Doria d'Angri in commerciale - ricreativa e di rappresentanza - direzionale, in conclusione, consente al Bene Culturale di svolgere un ruolo di "Attrattore Culturale" per lo sviluppo e l'incremento della offerta turistico-culturale di Capaccio.

La Villa ed il Parco sono attualmente in corso di faticoso, oneroso e lungo Restauro Scientifico iniziato da oltre un decennio, che ha richiesto e continua a richiedere l'intervento di vari specialisti: dai consolidamenti strutturali, ai risanamenti, al recupero

delle pitture, degli affreschi, degli Stemmi, degli stucchi, dei marmi, delle pietre, dei gessi, delle tele, delle carte da parati, dei rivestimenti, delle porte con scibbie originali, degli infissi, dei serramenti, dei camini, del "cotto antico", delle "riggiole" - tutte originali e marcate Real Fabbrica Colonnese di Napoli, Fabbrica Vincenzo Maiurino di Napoli, etc.

*L'attuale destinazione ad abitazione costituisce limitazione incongruente per la conservazione del fabbricato e preclusiva per un suo utilizzo futuro a servizio della collettività, sicché è auspicabile accogliere la richiesta di destinarla a struttura per attività commerciale, ricreativa e di rappresentanza-direzionale, in continuità e nel rispetto dei vincoli, del progetto approvato e dei lavori attualmente in corso, così che possa essere utilizzata per esposizioni, meeting, aste, mostre, ricevimenti, cerimonie ed eventi di prestigio in genere, tutte utilizzazioni che sono in grado di valorizzare il Bene Culturale, sono compatibili con la sua tutela, non ne pregiudicano le esigenze, promuovono la conoscenza del patrimonio culturale e ne assicurano le migliori condizioni di utilizzazione e fruizione pubblica. Si è peraltro già confortati dal parere favorevole a tale destinazione commerciale da parte della Soprintendenza di Salerno, del Genio Civile, dell'Autorità interregionale di bacino del fiume Sele, dei Vigili del fuoco, dell'ASL/Salerno, etc.*

Il cambio di destinazione d'uso in oggetto, darebbe la possibilità di realizzare all'interno del territorio comunale una struttura unica nel suo genere e capace di ampliare le offerte della zona, vista l'assenza di strutture commerciali-direzionali similari e di aree omogenee tali da poter accogliere tale insediamento.

Altro aspetto, di notevole interesse, circa la sua ubicazione, è rappresentato dalla sua vicinanza alla S.S. 18, strada di notevole interesse sia trasportistico che commerciale-direzionale.

L'intervento, infine, darebbe la possibilità al complesso monumentale di poter riacquistare una sua vitalità e nello stesso tempo di poter svolgere all'interno un'attività di tipo commerciale, ricreativo e di rappresentanza e direzionale, dando alla *Universitas* capacese un altro punto di riferimento, oltre a quelli tradizionali, concentrati solo nella zona costiera di Capaccio, con risvolti positivi anche dal punto di vista occupazionale.

L'intervento riveste quindi anche un notevole interesse dal punto di vista della ricaduta occupazionale: infatti a complesso ultimato si avrebbe un nuovo incremento dell'occupazione per la necessaria richiesta di unità lavorative stabili da impiegare, oltre a generare un contributo allo sviluppo delle aziende che orbitano attorno a tale attività.

Di notevole interesse è la conservazione a livello paesaggistico, con la presenza di un parco di rara bellezza, per la presenza di essenze arboree uniche nella loro specie; ed inoltre con la presenza di parcheggi che vanno a migliorare l'organizzazione urbanistica della zona.

## CONCLUSIONI

Ritenute valide le considerazioni sopra esposte in ordine agli aspetti urbanistici ed economico-sociali dell'intervento proposto s'intende, ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i., attivare il procedimento semplificativo tramite una conferenza di servizi, disciplinata dall'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, come modificato dall'articolo 17 della legge 15 maggio 1997, n. 127, per le conseguenti decisioni, finalizzate alla variazione dello strumento urbanistico, per la quale la determinazione

---

della conferenza di servizi costituisce proposta di variante sulla quale, tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni formulate dagli aventi titolo ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150, si pronuncia definitivamente entro sessanta giorni il consiglio comunale.



Il Responsabile del Procedimento  
Dott. Ing. Carmine GRECO

*Carmine Greco*



Comune di Capaccio  
(Provincia di Salerno)

ALLEGATO "A"

Settore III: Gestione Territorio – Edilizia Privata – Patrimonio - De-  
manio – Commercio – Artigianato – Industria

Corso Vittorio Emanuele, n. 1, 84047 Capaccio (SA) – C.F. 81001170653 – P.I. 00753770650  
Tel. +39 (0828) 81.21.11 Facsimile +39 (0828) 821.640 E-mail: [settoreterzo@comune.capaccio.sa.it](mailto:settoreterzo@comune.capaccio.sa.it)

Prot. n. 42652

Capaccio, 23/10/2009

Spett.le:  
Società "Parco Vanvitelli S.p.A."  
Sig.ra Ismeria Lombardi  
Viale Amendola n. 99  
CAP 84025 Eboli (SA)

p.c.:  
AL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO CO-  
MUNALE  
SEDE

ALL'UFFICIO SEGRETERIA GENERALE  
SEDE

Rif. 167/2006

## IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

**OGGETTO:** Progetto per il "Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri in località Ponte Barizzo" — ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. 447/1998 e D.P.R. n. 440/2000 – Richiedente società "Parco Vanvitelli S.p.A.", con sede in loc. Ponte Barizzo – Via S.S. 18, 84047 Capaccio (SA), iscritta nel Registro delle Imprese di Salerno con C.F. e numero di iscrizione 81000210658 a mezzo della Sig. Ismeria Lombardi, nata a San Giovanni Valdarno (AR) il 19.06.1949 e residente in Eboli (SA), in qualità di amministratore unico.

**Comunicazione del rigetto dell'istanza.**

Premesso:

- Che in data **27 giugno 2006** prot. **24917** è stata presentata istanza presso questo Comune per la richiesta di Permesso di Costruire previa **variante urbanistica**, ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. n. 447/98 e ss.mm.ii., finalizzata all'introduzione di una nuova zona territoriale omogenea denominata "**D\* commerciale-ricreativa e di rappresentanza**"
- Che l'istanza riguarda il Progetto per il "Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri da abitazioni a ristorante, sala mostre, sala aste, sala convegni e sala eventi di rappresentanza e realizzazione di un locale interrato" — Variante urbanistica Art. 5 del D.P.R. 447/98 e D.P.R. n. 440/00";
- Che le aree oggetto d'intervento, identificazione catastale, ricadono nel **Foglio n. 3** del Catasto Terreni di Capaccio mentre ricadono nelle Z.T.O. del vigente P.R.G. e sono:

| <b>PARTICELLA</b> | <b>AREA<br/>(mq)</b>  | <b>ZONA OMOGENEA TERRITORIALE P.R.G.</b>  |
|-------------------|-----------------------|---|
| 10                | 862                   | A2 di Interesse Storico e Artistico   |
| 12                | Fabbricato<br>(Villa) | A2 di Interesse Storico e Artistico   |
| 13                | 26.255                | A2 di Interesse Storico e Artistico   |
| 14                | 650                   | A2 di Interesse Storico e Artistico   |
| 15                | 660                   | A2 di Interesse Storico e Artistico   |
| 18                | 6.300                 | A2 di Interesse Storico e Artistico   |
| 311               | 886                   | A2 di Interesse Storico e Artistico   |
| 312               | 266                   | A2 di Interesse Storico e Artistico   |
| 11                | 20.634                | A2 di Interesse Storico e Artistico e piccola parte in strada di P.R.G.   |
| 534               | 4.230                 | Maggior parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" piccola parte in zona E3 "Interesse Ambientale rilevante"                     |
| 525               | 4.334                 | Parte in zona B1 "bassa densità", parte in zona E3 "Interesse Ambientale rilevante" e parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" |
| 901               | 873                   | Maggior parte in zona G4 "Parcheggi" e piccola parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"  |
| 913               | 108                   | Maggior parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" e piccola parte in zona G4 "Parcheggi"  |
| 911               | 269                   | Zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"  |
| 531               | 5                     | Zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"  |
| 8                 | 144                   | Maggior parte in zona B1 "a bassa densità" e piccola parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"                                  |

|     |       |  |
|-----|-------|--|
| 332 | 1.380 | Maggior parte in zona G4 "Parcheggi" e piccola parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" |
| 529 | 90    | Maggior parte in zona G4 "Parcheggi" e piccola parte in zona B1 "bassa densità"                                      |
| 527 | 326   | Parte in zona B1 "a bassa densità" e parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"           |

- Che l'area oggetto d'intervento è gravata dai vincoli di cui al certificato di destinazione urbanistica (CERT. 01) n. 195 del 11.06.2009;
- Che con nota del 18.09.2009 prot. n. 37293, la richiedente società inoltra istanza di monetizzazione delle aree da cedere quali standard urbanistici per complessivi m<sup>2</sup> 2.182,00.

Visto l'Art. 5 del D.P.R. n. 447/1998 e D.P.R. n. 440/2000;

Vista la Deliberazione n. 676 del 07 maggio 2004 della G.R. Campania e l'allegata Circolare esplicativa avente ad oggetto "D.P.R. 20 ottobre 1998 n. 447, come modificato del D.P.R. 7 dicembre 2000 n. 440. Localizzazione di insediamenti produttivi. Chiariamenti e procedure" come modificata dalla deliberazione di G.R. n. 145 del 11/02/2005;

Vista la deliberazione di C.C. n. 36 del 27/03/2008 di approvazione degli atti di indirizzo per una corretta applicazione dell'istituto introdotto dall'Art. 5 del D.P.R. n. 447/1998 e ss.mm.ii.;

Visti gli atti progettuali prodotti e la documentazione allegata;

Vista la L. n. 241/90 e ss.mm.ii., Artt. 7, 8 e 9;

### COMUNICA

Che in riferimento all'istanza di cui in oggetto il Responsabile del Procedimento è lo scrivente Responsabile del Settore III.

Che il progetto proposto non è conforme al vigente P.R.G. e pertanto, in virtù dell'Art. 5 del D.P.R. n. 447/1998 e ss.mm.ii., esso è stato rigettato con proprio atto DOC. 01 prot. n. 42644 del 23/10/2009 che in allegato costituisce parte integrante.

Che il progetto proposto è, comunque, contemplato al punto 3. del deliberato di cui alla deliberazione di C.C. n. 36 del 27/03/2008 di approvazione degli atti di indirizzo per una corretta applicazione dell'istituto introdotto dall'Art. 5 del D.P.R. n. 447/1998 e ss.mm.ii..

Che, comunque, il progetto presentato gode dei requisiti previsti dall'Art. 5 del D.P.R. n. 447/1998 e ss.mm.ii. per cui è stato avviato, col medesimo atto di cui sopra, il procedimento semplificativo tramite indizione di una conferenza di servizi, disciplinata dall'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, come modificato dall'articolo 17 della legge 15 maggio 1997, n. 127, per le conseguenti decisioni, finalizzate alla variazione dello strumento urbanistico vigente sul quale si pronuncia definitivamente, entro sessanta giorni, il consiglio comunale.

---

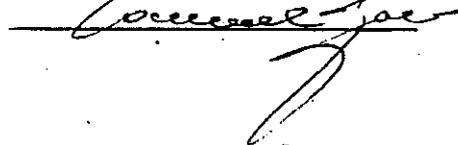
**CHIEDE**

N. 12 copie del progetto per la convocazione della conferenza di servizi.

Allegato:

Atto DOC. 01 prot. n. 42644 del 23/10/2009.

Il Responsabile del Procedimento  
Dott. Ing. Carmine GRECO



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Carmine Greco', is written over a horizontal line. The signature is stylized and extends below the line.



Comune di Capaccio  
(Provincia di Salerno)

ALLEGATO "12"

Settore III: Gestione Territorio – Edilizia Privata – Patrimonio - De-  
manio – Commercio – Artigianato – Industria

Corso Vittorio Emanuele, n. 1, 84047 Capaccio (SA) – C.F. 81001170653 – P.I. 00753770650  
Tel. +39 (0828) 81.21.11 Facsimile +39 (0828) 821.640  
E-mail: settoreterzo@comune.capaccio.sa.it

Prot. n. 42115

Capaccio, 21.10.2009

Rif. 167/2006

**OGGETTO: Progetto per il "Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri in località Ponte Barizzo" — ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. 447/1998 e D.P.R. n. 440/2000 - Rif. P.ca n. 167/2006. - RELAZIONE ISTRUTTORIA URBANISTICA.**

Premesso:

- Che in data 27 giugno 2006 prot. 24917 è stata presentata istanza presso questo Comune per la richiesta di Permesso di Costruire previa variante urbanistica, ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. n. 447/98 e ss.mm.ii., finalizzata all'introduzione di una nuova zona territoriale omogenea denominata "D\* commerciale-ricreativa e di rappresentanza"
- Che l'istanza riguarda il Progetto per il "Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri da abitazioni a ristorante, sala mostre, sala aste, sala convegni e sala eventi di rappresentanza e realizzazione di un locale interrato" — Variante urbanistica Art. 5 del D.P.R. 447/98 e D.P.R. n. 440/00";
- Che le aree oggetto d'intervento, identificazione catastale, ricadono nel Foglio n. 3 del Catasto Terreni di Capaccio mentre ricadono nelle Z.T.O. del vigente P.R.G. e sono:

| PARTICELLA | AREA<br>(mq)          | ZONA OMOGENEA TERRITORIALE P.R.G.                                       |
|------------|-----------------------|---|
| 10         | 862                   | A2 di Interesse Storico e Artistico                                     |
| 12         | Fabbricato<br>(Villa) | A2 di Interesse Storico e Artistico                                     |
| 13         | 26.255                | A2 di Interesse Storico e Artistico                                     |
| 14         | 650                   | A2 di Interesse Storico e Artistico                                     |
| 15         | 660                   | A2 di Interesse Storico e Artistico                                     |
| 18         | 6.300                 | A2 di Interesse Storico e Artistico                                     |
| 311        | 886                   | A2 di Interesse Storico e Artistico                                     |
| 312        | 266                   | A2 di Interesse Storico e Artistico                                     |
| 11         | 20.634                | A2 di Interesse Storico e Artistico e piccola parte in strada di P.R.G. |
| 534        | 1.230                 | Maggior parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e                    |

|     |       |   |
|-----|-------|---|
|     |       | per il gioco e lo sport" piccola parte in zona E3 "Interesse Ambientale rilevante"  |
| 525 | 4.334 | Parte in zona B1 "bassa densità", parte in zona E3 "Interesse Ambientale rilevante" e parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" |
| 901 | 873   | Maggior parte in zona G4 "Parcheggi" e piccola parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"  |
| 913 | 108   | Maggior parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" e piccola parte in zona G4 "Parcheggi"  |
| 911 | 269   | Zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"  |
| 531 | 5     | Zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"  |
| 8   | 144   | Maggior parte in zona B1 "a bassa densità" e piccola parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"                                  |
| 332 | 1.380 | Maggior parte in zona G4 "Parcheggi" e piccola parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"  |
| 529 | 90    | Maggior parte in zona G4 "Parcheggi" e piccola parte in zona B1 "bassa densità"   |
| 527 | 326   | Parte in zona B1 "a bassa densità" e parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"  |

- Che l'area oggetto d'intervento è gravata dai vincoli di cui al certificato di destinazione urbanistica (CERT. 01) n. 195 del 11.06.2009;
- Che con nota del 18.09.2009 prot. n. 37293, la richiedente società inoltrava istanza di monetizzazione delle aree da cedere quali standard urbanistici per complessivi m<sup>2</sup> 2.182,00.

VISTI i vincoli sovracomunali insistenti sull'area oggetto d'intervento;

DATO ATTO che per il progetto in parola sono stati acquisiti i seguenti pareri:

1. ASL SA/3 - Dipartimento Prevenzione - prot. n. 644/08/UOPC del 22.09.2008 acquisito agli atti in data 17.10.2008 prot. n. 39656;
2. Comando Provinciale dei VV.F. di Salerno - Pratica VV.F. N. 41770\_x.x\_luo, prot. n. 432 del 11.02.2009, acquisito agli atti in data 24.02.2009 prot. n. 7697;
3. Regione Campania - Settore Provinciale del GENIO CIVILE - prot. n. 2009.0141237 del 18.02.2009 acquisito agli atti in data 24.02.2009 prot. n. 7686;
4. Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza B.A.P.P.S.A.E di Salerno e Avellino del 21.11.2006 prot. n. 35204;
5. Autorità di Bacino Interregionale del fiume Sele - Determina n. 102 del 21.10.2008 trasmessa con nota prot. A.B.I.F. Sele n. 1517 del 21.10.2008;

Visto gli atti progettuali ed amministrativi prodotti;  
Visti gli atti di ufficio.

## RELAZIONE

### 01 - Definizione dell'oggetto della richiesta.

Dall'esame degli atti si evidenzia che oggetto della richiesta di Permesso di Costruire previa **variante urbanistica**, ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. n. 447/98 e ss.mm.ii., finalizzata all'introduzione di una nuova zona territoriale omogenea denominata "**D\* commerciale-ricreativa e di rappresentanza - direzionale**". In particolare la richiesta riguarda il "Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri da abitazioni a ristorante, sala mostre, sala aste, sala convegni e sala eventi di rappresentanza e realizzazione di un locale interrato" — Variante urbanistica Art. 5 del D.P.R. 447/98 e D.P.R. n. 440/00".

### 02 - Soggetto richiedente.

Il soggetto richiedente la variante urbanistica ed il successivo Permesso di Costruire è la società "Parco Vanvitelli S.p.A.", con sede in loc. Ponte Barizzo - Via S.S. n. 34047 Capaccio (SA), iscritta nel Registro delle Imprese di Salerno con C.F. e numero di iscrizione 81000210658 a mezzo della Sig. Ismeria Lombardi, nata a San Giovanni Valdarno (AR) il 19.06.1949 e residente in Eboli (SA), in qualità di amministratore unico.

### 03 - Tipologia d'intervento - legittimità esistente.

In riferimento a quanto già detto al precedente punto 01 l'intervento in oggetto consiste nel cambio di destinazione d'uso dell'esistente villa denominata Doria d'Angri da abitazioni a ristorante, sala mostre, sala aste, sala convegni e sala eventi di rappresentanza e realizzazione di un locale interrato. Il fabbricato esistente, villa Doria d'Angri, l'oggetto dell'intervento è risalente al 1700 circa e per lo stesso sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

n. 09 del 19.01.2000;

- P.d.C. n. 108 del 21.08.2003;

- P.d.C. n. 91 del 25.10.2007;

pertanto l'esistente, manufatto storico di pregio, è legittimo dal punto di vista urbanistico.

#### 04 – Verifica dei parametri urbanistici – Fattibilità urbanistica dell'intervento di variante proposto.

##### 04.1 – Verifica dello stato di progetto con il D.I. n. 1444 del 02.04.1968.

Ai sensi del comma 2, art. 5, del D.I. n. 1444 del 02.04.1968, sono stati rispettati i parametri urbanistici, per nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, in quanto abbiamo:

$S_{lp}$  (Villa + Locale Interrato [parte]) =  $m^2$  2.727,29

Verifica Sup. Parcheggi art. 5, comma 2, D.I. n. 1444 del 02.04.1968 il quale prevede che ad ogni  $100 m^2$  di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di  $m^2$  80 di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Sicchè

\*  $m^2$  2.727,29 x 0,80 = Superficie minima da reperire  $m^2$  2.181,83, di cui almeno la metà, ovvero  $m^2$  1.090,92, dovrà essere destinata a parcheggi.

\* Dati di progetto

Area destinata a parcheggi e verde  $m^2$  2.182,00 di cui  $m^2$  1.452,00 sono destinati a parcheggi e  $m^2$  621,00 sono destinati a verde pubblico. Condizione **SODDISFATTA**.

##### 04.2 – Verifica dello stato di progetto con l'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm.ii.

Ai sensi dell'Art. 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm.ii., sono stati rispettati i parametri urbanistici, in quanto abbiamo:

Volume (Villa + Locale Interrato [parte]) =  $m^3$  11.808,68

Verifica degli spazi a parcheggi di cui all'art. 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm.ii., il quale prevede che nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, sono stati rispettati i parametri urbanistici, in quanto abbiamo:

\*  $m^3$  11.808,68 x 0,10 = Superficie minima da reperire  $m^2$  1.180,86

\* Dati di progetto

Area destinata a parcheggio  $m^2$  1.181,00 Condizione **SODDISFATTA**

Nel progetto in esame lo spazio ceduto per gli standard urbanistici è di  $m^2$  2.182,00, ed è superiore a quella richiesta. Detta area dovrebbe essere ceduta al Comune di Capaccio però la società richiedente intende monetizzazione tale cessione giusta richiesta prot. n. 37293 del 18/09/2009.

Al sensi del punto 1.6 - Titolo II - "Allegato I" della L.R. n. 14 del 20.03.1982 e della delibera di G.C. n. 72 del 28.09.2001, sono stati rispettati i parametri urbanistici, per gli impianti produttivi", in quanto abbiamo:

$S_t = m^2 68.272$

Standard pubblici =  $m^2 2.182$

$S_c = S_t - \text{Standard pubblici} = 68.272 m^2 - 2.182 m^2 = 66.090 m^2$

$S_c = m^2 972,68$

$tc = S_c/S_t = 972,68/66.090 = 0,0147 = 1,47 \% < 50\%$

La ubicazione dell'area da destinare agli standard pubblici è accessibile dalla S.S. 18, e quindi, facilmente fruibile dalla collettività per la quale si esprime parere favorevole.

#### 05 - Fattibilità amministrativa dell'intervento di variante proposto:

Il progetto, così come proposto, è in contrasto con quanto prescritto dal vigente P.R.G. in quanto lo stesso si sviluppa nelle Z.O.T. di cui Cert. 01-n. 195 del 11.06.2009 dove le attività produttive proposte, commerciali e direzionali, sono incompatibili.

L'Art. 1 del D.P.R. n. 447/1998 come integrato e modificato dal D.P.R. n. 440/2000, al comma 1° prevede:

*"1. Il presente regolamento ha per oggetto la localizzazione degli impianti produttivi di beni e servizi, la loro realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, cessazione, riattivazione e riconversione dell'attività produttiva, nonché l'esecuzione di opere interne ai fabbricati adibiti ad uso di impresa. Resta salvo quanto previsto dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114."*

L'Art. 5 del D.P.R. n. 447/1998, che di seguito si riporta, prevede il procedimento semplificato per la richiesta di insediamento di impianti produttivi in contrasto con lo strumento urbanistico vigente consentendo una variante urbanistica puntuale specifica per il medesimo progetto che s'intende attuare:

1. Qualora il progetto presentato sia in contrasto con lo strumento urbanistico, o comunque richieda una sua variazione, il responsabile del procedimento rigetta l'istanza. Tuttavia, allorché il progetto sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro ma lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato, il responsabile del procedimento può, motivatamente, convocare una conferenza di servizi, disciplinata dall'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, come modificato dall'articolo 17 della legge 15 maggio 1997, n. 127, per le conseguenti decisioni, dandone contestualmente pubblico avviso. Alla conferenza può intervenire qualunque soggetto, portatore di interessi pubblici e privati, individuali o collettivi nonché i particolari di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto industriale.

- c. 2. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, la determinazione costituisce proposta di variante sulla quale, tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni formulate dagli aventi titolo ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150, si pronuncia definitivamente entro sessanta giorni il consiglio comunale. Non è richiesta l'approvazione della regione, le cui attribuzioni sono fatte salve l'articolo 14, comma 3-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241.

L'Art. 5, prevede l'ipotesi ordinaria costituita dal rigetto dell'istanza e l'ipotesi eccezionale, che consiste nell'avviare le procedure per la formazione di una variante urbanistica, conseguente all'approvazione del progetto, con decisione da assumere mediante una conferenza di servizi.

Questa ipotesi essendo eccezionale e di natura derogatoria alla procedure ordinarie non ammette applicazioni estensive o analogiche, richiedendo peraltro una adeguata motivazione.

Il ricorso a tale procedura è ammesso solo a tassative condizioni, che sono le seguenti:

- 1) Il progetto presentato deve essere conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro;
- 2) Lo strumento urbanistico:
  - A. deve essere caratterizzato dalla mancanza di aree da destinare all'insediamento di impianti produttivi, con classificazione di zona idonea al titolo di richiesta presentata;
  - B. oppure le aree previste dal medesimo strumento urbanistico devono risultare **insufficienti** in relazione al progetto presentato;
- 3) Della conferenza deve essere dato pubblico avviso in quanto ogni soggetto portatore di interessi pubblici, privati o diffusi, cui possa derivare un pregiudizio della realizzazione dell'impianto, deve poter intervenire alla conferenza dei servizi presentando osservazioni che la conferenza è tenuta a valutare.

La sussistenza di tali presupposti deve essere verificata dal responsabile del procedimento **antecedentemente** alla convocazione della conferenza di servizi, solo in questo caso il responsabile del procedimento, sulla base di tutti i requisiti di legge, potrà **"motivatamente"** convocare la conferenza di servizi e avviare la procedura di formazione della variante urbanistica prevista dall'Art. 5 del D.P.R. n. 447/1998 e ss.mm.ii..

Al fine di chiarire il significato da attribuire all'espressione aree **"insufficienti in relazione al progetto presentato"** è opportuno richiamare la Deliberazione n. 676 del 07 maggio 2004 della G.R. Campania e l'allegata Circolare esplicativa avente ad oggetto **"D.P.R. 20 ottobre 1998 n. 447, come modificato del D.P.R. 7 dicembre 2000 n. 440. Localizzazione di insediamenti produttivi. Chiarimenti e procedure"**.

Il significato dell'espressione aree **"insufficienti rispetto al progetto presentato"** si riferisce a:

- ✓ situazioni in cui non sia possibile per un'impresa insediarsi in un determinato Comune perché mancano del tutto aree a destinazione produttiva;

✓ aree che, pur essendo previste dallo strumento urbanistico a destinazione produttiva:

- non consentono quel determinato tipo di insediamento a causa della **insufficiente dimensione**;
- producono un effetto impeditivo di carattere equivalente per la **presenza di parametri, limitazioni, indici**;
- siano **inidonee dal punto di vista qualitativo**, ad esempio:
  - attività che richiedono particolari infrastrutture, ovvero la necessità, per il tipo di attività, della vicinanza di strutture ferroviarie, portuali ecc.;
  - attività di tipo turistico-ricettivo.

La verifica circa la sussistenza del requisito della insufficienza delle aree non è necessaria nei soli casi di interventi consistenti nell'ampliamento, nella cessazione/riattivazione o nella ristrutturazione dell'attività produttiva.

In particolare nel caso di **ampliamento** di un impianto produttivo:

si ritiene che sussista l'insufficienza di aree anche quando le aree contigue, sulle quali l'impianto produttivo esistente abbia la documentata necessità di estendersi, risultino avere una diversa destinazione urbanistica.

Inoltre, se lo strumento urbanistico generale vigente non ha previsto la delocalizzazione dell'impianto che si intende ampliare, la verifica della sussistenza o meno dell'insufficienza di aree va fatta con riferimento alle esigenze di funzionamento e di sviluppo di quel determinato impianto e non va estesa all'intero territorio comunale.

Si evidenzia che nella nozione "aree disponibili" dal punto di vista urbanistico, rientrano anche le aree contenute in piani attuativi approvati e realizzati solo parzialmente.

Ad esplicitazione di quanto sopra detto con deliberazione di C.C. n. 36 del 27/03/2008 sono state approvate le linee guida o atto di indirizzo per una corretta applicazione dell'istituto introdotto dall'Art. 5 del D.P.R. n. 447/1998 e ss.mm.ii.

L'ATTO DI INDIRIZZO PER LO SPORTELLO UNICO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE – REGOLAMENTO PER L'UTILIZZO DELL'ART. 5 DEL D.P.R. N. 447/1998 E D.P.R. N. 440/2000, prevede preliminarmente che è necessario mettere in chiaro i requisiti di legge che devono possedere i soggetti richiedenti l'attivazione della procedura di variante urbanistica ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. n. 447/1998 e ss.mm.ii., infatti trattandosi di attività imprenditoriale, il soggetto richiedente all'atto della richiesta dell'attivazione della procedura deve dimostrare:

1. il possesso dei requisiti soggettivi, esibendo lo statuto della società in copia conforme o il certificato rilasciato dalla C.C.I.A.A. di appartenenza da cui si evinca inequivocabilmente che esso è abilitato allo svolgimento dell'attività imprenditoriale connessa alla richiesta avanzata;
  2. il titolo di proprietà delle aree libere ovvero il titolo di proprietà o il contratto di affitto almeno decennale dei manufatti edilizi oggetto della richiesta avanzata.
- In mancanza di tali due requisiti congiunti o la loro parziale incompletezza comporta che la procedura amministrativa richiesta non può essere avviata.

Ulteriore presupposto da rispettare è che il progetto di variante allo strumento urbanistico vigente che viene proposto deve essere unitario nel senso che esso deve svilupparsi

su un'unica area, su cui insistono eventualmente anche manufatti edilizi e dove devono essere lasciati gli standard, senza soluzione di continuità atteso che la Legge Regionale 22 dicembre 2004, n. 16 recante "Norme sul governo del Territorio" prevede fra gli obiettivi da perseguire:

- la promozione dell'uso razionale e dello sviluppo ordinario del territorio urbano ed extraurbano mediante il minimo consumo di suolo.

Fra gli indirizzi formulati riguarda la fattispecie in esame il n. 3 che si riporta di seguito:

3. Il progetto di variante allo strumento urbanistico vigente può riguardare solo il cambio di destinazione d'uso di manufatti edilizi già esistenti, purché legittimi dal punto di vista urbanistico ed amministrativo, e non la realizzazione di nuovi impianti produttivi di beni e servizi su terreno inedificato di cui si chiede la variazione d'uso con la variante urbanistica neanche quando essi pur ricadenti in Z.T.O. compatibile con l'insediamento richiesto ma l'intervento stesso riguarda modifiche alle procedure di attuazione previste dalle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico generale vigente. In particolare nel caso di cambio di destinazione d'uso di manufatti edilizi già esistenti da adibire a impianto produttivo non univocamente inquadrabile fra le Z.T.O. previste nel vigente P.R.G., tipo insediamenti di carattere direzionale etc. o di tipo misto quali insediamenti di carattere direzionale e commerciale, si ritiene che sono del tutto mancanti sul territorio comunale per la destinazione produttiva richiesta.

Orbene in ordine al possesso dei requisiti soggettivi si attesta che il soggetto richiedente li possiede in quanto, si evince dall'atto costitutivo societario e dalla visura della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Salerno prot.: CEW/14947/2006/CSA0063.

Per quanto concerne invece il titolo di proprietà si evidenzia quanto segue:

1. l'appezzamento di terreno riportato in catasto al foglio 3, p.lle 534-525, risulta essere di proprietà della Società richiedente, così come risulta dall'atto di compravendita del 19.12.1996 rep. n. 1586 racc. n. 648;
2. l'appezzamento di terreno e relativi fabbricati riportati in catasto al foglio 3, p.lle 901-913-911-531-332-8-529-527, risulta essere di proprietà della Società richiedente, così come risulta dall'atto di compravendita del 19.12.1996 rep. n. 1587 racc. n. 649;
3. l'appezzamento di terreno e relativi fabbricati riportati in catasto al foglio 3, p.lle 10-11-12-13-14-15-18-311-312, risulta essere di proprietà della Società richiedente, così come risulta dall'atto di compravendita del 19.12.1996 rep. n. 1587 racc. n. 649;

Per quanto detto si ritiene esaustiva la verifica in ordine alla proprietà prevista nell'atto di indirizzo approvato con deliberazione di C.C. n. 36 del 27/03/2008.

Inoltre l'intervento proposto, *riconversione degli immobili esistenti di pregio storico-artistico*, consiste in un intervento unitario sviluppandosi su un'area unica per la quale si chiede la variante urbanistica.

Infine in ordine al primo indirizzo approvato con deliberazione di C.C. n. 36 del 27/03/2008 è ampiamente soddisfatto trattandosi, sostanzialmente, di cambio di destina-

zione d'uso ed ampliamento. In tal senso esso rientra nei casi previsti al punto 3. del deliberato per i quali è soddisfatto ampiamente.

Dato atto quindi che l'intervento proposto è in sintonia con l'atto di indirizzo approvato con deliberazione di C.C. n. 36 del 27/03/2008 e per esso è verificata l'insufficienza di aree trattandosi di fattispecie rientrante nel punto 3. del deliberato, resta da verificare se il progetto è conforme alla norme vigenti in materia ambientali, sanitaria e di sicurezza del lavoro. In tal senso rilevato che sono stati acquisiti i seguenti pareri:

1. ASL SA/3 – Dipartimento Prevenzione - prot. n. 644/08/UOPC del 22.09.2008 acquisito agli atti in data 17.10.2008 prot. n. 39656;
2. Comando Provinciale dei VV.F. di Salerno – Pratica VV.F. N. 41770\_x.x\_luo, prot. n. 432 del 11.02.2009, acquisito agli atti in data 24.02.2009 prot. n. 7697;
3. Regione Campania – Settore Provinciale del GENIO CIVILE – prot. n. 2009.0141237 del 18.02.2009 acquisito agli atti in data 24.02.2009 prot. n. 7686;
4. Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza B.A.P.P.S.A.E di Salerno e Avellino del 21.11.2006 prot. n. 35204;
5. Autorità di Bacino Interregionale del fiume Sele – Determina n. 102 del 21.10.2008 trasmessa con nota prot. A.B.I.F. Sele n. 1517 del 21.10.2008.

Inoltre è stata fatta espressa richiesta della verifica di non assoggettabilità di cui all'Art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 come modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 4/2008, per cui è stato inviato il Rapporto Preliminare ambientale ai competenti Uffici regionali, recante il protocollo n. 7705 del 24/02/2009. Tale richiesta è stata sollecitata con nota prot. n. 22441 del 29/05/2009. In tal senso, da ultimo, la Regione Campania, quale autorità competente, con deliberazione n. 1235 del 10/07/2009 – DGR 426 del 14/03/2008 e DGR n. 912 del 15/05/2009 in merito alle procedure di valutazione di impatto ambientale – valutazione d'incidenza, screening, "sentito", ha approvato il Regolamento di "Attuazione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in Regione Campania" inviandolo all'attenzione del Consiglio Regionale per l'approvazione definitiva.

Si attesta che il progetto presentato è conforme alla norme vigenti in materia ambientali, sanitaria e di sicurezza del lavoro a meno della definizione della verifica di non assoggettabilità di cui all'Art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 come modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 4/2008 e del parere ARPAC.

Definitivamente si ritiene che la richiesta si rende fattibile, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 147/98 e ss.mm.ii., in quanto il progetto presentato:

1. è conforme alla norme vigenti in materia ambientali, sanitaria e di sicurezza del lavoro, salvo quanto sopra specificato;
2. vi è insufficienza di aree trattandosi, nello specifico, di cambio di destinazione d'uso di fabbricati già esistenti e, quindi, ai sensi della circolare concernente le varianti urbanistiche, allegata alla Delibera di Giunta Regionale n. 676 del 07 maggio 2004, e della deliberazione di C.C. n. 36/2008, rientra nella casistica di aree insufficienti.

---

**06 – Z.T.O. “D\* commerciale-ricreativa e di rappresentanza – direzionale” Normativa di progetto.**

Per la normativa proposta, di seguito riportata, si esprime parere favorevole.

**06.01 Destinazioni ammesse:**

Sono ammesse attività commerciali, direzionali, ricreative e di rappresentanza vere e proprie, e di servizio in genere etc..

In tali zone sono ammessi anche i seguenti servizi: attrezzature tecnologiche, spazi ad uso ricreativo e sociale, servizi in genere, uffici interni ed aperti al pubblico, ambienti di esposizione e di vendita al dettaglio, ricreativi in genere e di rappresentanza aperti al pubblico, convegno e manifestazioni in genere, per lo spettacolo. Sono ammesse inoltre le seguenti attrezzature di ristoro: ristoranti, trattorie, luoghi di degustazione e di vendita dei prodotti alimentari e non, bar, enoteche, etc..

**06.02 Parametri di edificazione ammessi**

Per la definizione dei parametri urbanistici vale il punto 1.6 - Titolo II – “Allegato 1” della L.R. n. 14 del 20.03.1982 e della Delibera di G.C. n. 72 del 28.09.2001.

- Rapporto di copertura da calcolarsi al lordo delle aree da cedersi per urbanizzazioni di cui al D.I. n. 1444/68:  
(Sc/Sf) = 1/2 (0,5)
- Altezza massima:  
(H) = m. 18,00 misurato all'intradosso della struttura portante di copertura e salvo volumi tecnici e speciali emergenti;
- Distanze dai confini:  
(Dc) = m. 5,00;
- Distanza da edifici:  
(De) = m. 10,00;
- Distanze da strade pubbliche, e comunque nel rispetto del codice della strada:  
(Ds) = m. 5,00.

**07 – Parere istruttorio.**

Alla luce dell'istruttoria condotta sul progetto proposto dato atto:

- ❖ Che la richiesta deve intendersi quale **Progetto per il “Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri in località Ponte Barizzo in Z.T.O. D\* commerciale-ricreativa e di rappresentanza – direzionale” – Variante urbanistica Art. 5 del D.P.R. 447/98 e D.P.R. n. 440/00**. Infatti i manufatti esistenti legittimi urbanisticamente in virtù delle CC.EE. sopra dette, vanno opportunamente adeguati ed ampliati, per ospitare le attività produttive da intraprendere.
- ❖ Che la **variante urbanistica** richiesta, ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. n. 447/98 e ss.mm.ii., è finalizzata all'introduzione di una nuova zona territoriale omogenea denominata **“D\* commerciale-ricreativa e di rappresentanza – direzionale”**

in cui s'intende trasformare urbanisticamente aree attualmente ricadenti nel vigente P.R.G. in Z.T.O. "A2, B1, G3, G4 ed E3";

- ❖ Che la società richiedente la variante urbanistica ed il successivo Permesso di Costruire è "Parco Vanvitelli S.p.A.", con sede in loc. Ponte Barizzo – Via S.S. 18, 84047 Capaccio (SA), iscritta nel Registro delle Imprese di Salerno con C.F. e numero di iscrizione 81000210658 a mezzo della Sig. Ismeria Lombardi, nata a San Giovanni Valdarno(AR) il 19.06.1949 e residente in Eboli (SA), in qualità di amministratore unico;
- ❖ Che la proprietà oggetto d'intervento è distinta in catasto al foglio 3, particelle n. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 311, 312, – Z.T.O. "A2"; al foglio 3, particelle n. 534, 525, 901, 913, 911, 531, 8, 332, 529 e 527 – Z.T.O. "B1, G3, G4 ed E3";
- ❖ Che la società richiedente possiede i titoli oggettivi e soggettivi per la richiesta avanzata;
- ❖ Che l'intervento proposto è conforme all'atto di indirizzo approvato con deliberazione di C.C. n. 36 del 27/03/2008 e per esso è verificata l'insufficienza di aree trattandosi di fattispecie rientrante nel punto 3. del deliberato oltre ampliamento di una attività produttiva e, quindi, ai sensi della circolare concernente le varianti urbanistiche, all'egata alla Delibera di Giunta Regionale n. 676 del 07 maggio 2004, rientra nella casistica di aree insufficienti;
- ❖ Che l'intervento proposto, cambio di destinazione d'uso e ampliamento di attività produttiva, consiste in un intervento unitario sviluppandosi su un'area unica, per la quale si chiede la variante urbanistica;
- ❖ Che l'intervento proposto è conforme alla norme vigenti in materia ambientali, sanitaria e di sicurezza del lavoro;

Il progetto presentato e verificato positivamente i conteggi ivi riportati in riferimento sia al calcolo dei volumi realizzati e da realizzare e al calcolo degli standard previsti dalla normativa vigente nonché la sua conformità al D.l. n. 1444/68, in ordine agli standard urbanistici previsti; la sua conformità al punto 1.6 - Titolo II – "Allegato 1" della L.R. n. 14 del 20.03.1982 e alla Delibera di G.C. n. 72 del 28.09.2001, in quanto non sono stati rispettati i parametri urbanistici, per gli "Impianti produttivi", in ordine al rapporto di copertura; la sua conformità alla L. n. 122/89 in ordine ai parcheggi interni pertinenziali; nonché la verifica del rispetto di tutta la normativa di riferimento compresa la distanza dai confini, fra i fabbricati e dalle pubbliche strade; la legittimità dei manufatti esistenti, per i quali il rapporto di copertura è inferiore al 0.5 come previsto dalla legge regionale n. 7/1998; la congruenza del progetto grafico con i dati numerici ivi riportati in ordine specie al calcolo delle superficie e dei volumi e, quindi, degli standard previsti;

ritiene che la pratica in oggetto è rispettosa di tutta la normativa vigente in ordine alla richiesta avanzata e godendo dei requisiti previsti circa l'applicazione dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i., alla luce della Deliberazione n. 676 del 07 maggio 2004 della R. Campania e l'allegata Circolare esplicativa avente ad oggetto "D.P.R. 20 ottobre 1998 n. 447, come modificato del D.P.R. 7 dicembre 2000 n. 440. Localizzazione di impianti produttivi. Chiarimenti e procedure" e dell'Atto di indirizzo comunale, approvato con deliberazione di C.C. n. 36 del 27/03/2008, pertanto si **esprime parere tecnico-amministrativo favorevole** e la stessa possa continuare l'iter amministrativo, procedimento semplificato ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i., di variante

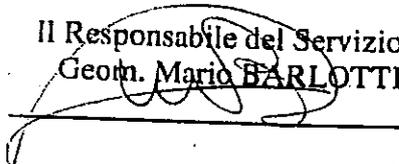
---

urbanistica finalizzata all'introduzione di una nuova zona territoriale omogenea denominata "D\* commerciale-ricreativa e di rappresentanza - direzionale" in cui s'intende trasformare urbanisticamente aree attualmente ricadenti nel vigente P.R.G. in Z.T.O. "A2, B1, G3, G4 ed E3".

Il Responsabile dell'Istruttoria  
Geom. Christian FRANCO



Il Responsabile del Servizio  
Geom. Mario BARLOTTI



Comune di Capaccio  
(Provincia di Salerno)



Settore III: Gestione Territorio – Edilizia Privata – Patrimonio - Demanio – Commercio – Artigianato – Industria

Corso Vittorio Emanuele, n. 1, 84047 Capaccio (SA) – C.F. 81001170653 – P.I. 00753770650  
Tel. +39 (0828) 81.21.11 Facsimile +39 (0828) 821.640  
E-mail: settoreterzo@comune.capaccio.sa.it

Prot. n. 42122

Capaccio, 21.10.2009

Rif. 167/2006

**OGGETTO: OGGETTO: OGGETTO: Progetto per il "Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri in località Ponte Barizzo" — ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. 447/1998 e D.P.R. n. 440/2000 – RELAZIONE TECNICA ISTRUTTORIA.**

Premesso:

- Che in data 27.06.2006 prot. 24917 è stata presentata istanza presso questo Comune per la richiesta di Permesso di Costruire previa variante urbanistica, ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. n. 447/98 e ss.mm.ii., finalizzata all'introduzione di una nuova zona territoriale omogenea denominata "D\* commerciale (ristorante, sale per mostre ed aste) - ricreativo-rappresentanza";
- Che l'istanza riguarda il "Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri in località Ponte Barizzo" — ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. 447/1998 e D.P.R. n. 440/2000 – Variante urbanistica Art. 5 del D.P.R. 447/98 e D.P.R. n. 440/00";
- Che le aree oggetto d'intervento ricadono nel Foglio n. 3 del Catasto Terreni di Capaccio mentre ricadono nelle Z.T.O. del vigente P.R.G. e sono:

| PARTICELLA | AREA<br>(mq)          | ZONA OMOGENEA TERRITORIALE P.R.G.   |
|------------|-----------------------|---|
| 10         | 862                   | A2 di Interesse Storico e Artistico   |
| 12         | Fabbricato<br>(Villa) | A2 di Interesse Storico e Artistico   |
| 13         | 26.255                | A2 di Interesse Storico e Artistico   |
| 14         | 650                   | A2 di Interesse Storico e Artistico   |
| 15         | 660                   | A2 di Interesse Storico e Artistico   |
| 18         | 6.300                 | A2 di Interesse Storico e Artistico   |
| 311        | 886                   | A2 di Interesse Storico e Artistico   |
| 312        | 266                   | A2 di Interesse Storico e Artistico   |
| 11         | 20.634                | A2 di Interesse Storico e Artistico e piccola parte in strada di P.R.G.   |
| 534        | 4.230                 | Maggior parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" piccola parte in zona E3 "Interesse Ambientale rilevante" |

|     |       |   |
|-----|-------|---|
| 525 | 4.334 | Parte in zona B1 "bassa densità", parte in zona E3 "Interesse Ambientale rilevante" e parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" |
| 901 | 873   | Maggior parte in zona G4 "Parcheggi" e piccola parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"  |
| 913 | 108   | Maggior parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" e piccola parte in zona G4 "Parcheggi"  |
| 911 | 269   | Zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"  |
| 531 | 5     | Zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"  |
| 8   | 144   | Maggior parte in zona B1 "a bassa densità" e piccola parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"                                  |
| 332 | 1.380 | Maggior parte in zona G4 "Parcheggi" e piccola parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"  |
| 529 | 90    | Maggior parte in zona G4 "Parcheggi" e piccola parte in zona B1 "bassa densità"   |
| 527 | 326   | Parte in zona B1 "a bassa densità" e parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"  |

- Visto gli atti progettuali ed amministrativi prodotti;
- Visti gli atti di ufficio.

## RELAZIONE ISTRUTTORIA

### 01 – Conformità dello stato di fatto con i titoli abilitativi

Il progetto proposto riguarda il cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri da residenza a ristorante, sale per mostre ed aste, nonché la realizzazione di un locale interrato destinato a servizi tecnologici, spogliatoi e parcheggi.

In merito alla legittimità del fabbricato esistente si tratta di una struttura, di particolare pregio storico ed artistico, risalente al '700 e per lo stesso sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- C.E. n. 09 del 19.01.2000;
- P.d.C. n. 108 del 21.08.2003;
- P.d.C. n. 91 del 25.10.2007;

Visti gli atti progettuali dello stato di fatto;

### ATTESTA

la conformità dello stato di fatto riportato negli elaborati grafici a firma dell'arch. Vito Brancaccio con i titoli abilitativi assentiti.

#### 02 – Verifica dello stato di progetto con il D.I. n. 1444 del 02.04.1968.

Ai sensi del comma 2 art. 5 del D.I. n. 1444 del 02.04.1968, sono stati rispettati i parametri urbanistici, per nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, in quanto abbiamo:

Slp (Villa + Locale Interrato [parte]) =  $m^2 2.727,29$

Verifica Sup. Parcheggi art. 5, comma 2, D.I. n. 1444 del 02.04.1968 il quale prevede che ad ogni  $100 m^2$  di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di  $m^2 80$  di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Sicchè

\*  $m^2 2.727,29 \times 0,80 =$  Superficie minima da reperire  $m^2 2.181,83$ , di cui almeno la metà, ovvero  $m^2 1.090,92$ , dovrà essere destinata a parcheggi.

\* Dati di progetto

Area destinata a parcheggi e verde  $m^2 2.182,00$  di cui  $m^2 1.452,00$  sono destinati a parcheggi e  $m^2 621,00$  sono destinati a verde pubblico. Condizione **SODDISFATTA**.

#### 03 – Verifica dello stato di progetto con l'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm.ii.

Ai sensi dell'Art. 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm.ii., sono stati rispettati i parametri urbanistici, in quanto abbiamo:

Volume (Villa + Locale Interrato [parte]) =  $m^3 11.808,68$

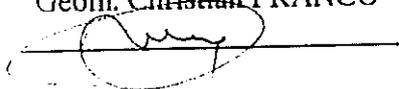
Verifica degli spazi a parcheggi di cui all'art. 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm.ii., il quale prevede che nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, sono stati rispettati i parametri urbanistici, in quanto abbiamo:

\*  $m^3 11.808,68 \times 0,10 =$  Superficie minima da reperire  $m^2 1.180,86$

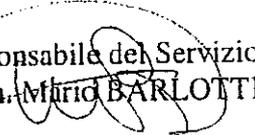
\* Dati di progetto

Area destinata a parcheggio  $m^2 1.181,00$  Condizione **SODDISFATTA**

Il Responsabile dell'Istruttoria  
Geom. Christian FRANCO



Il Responsabile del Servizio  
Geom. Mirid BARLOTTI







Comune di Capaccio  
(Provincia di Salerno)

ALLEGATO 14

Settore III: Gestione Territorio – Edilizia Privata – Patrimonio - De-  
manio – Commercio – Artigianato – Industria

Corso Vittorio Emanuele, n. 1, 84047 Capaccio (SA) – C.F. 81001170653 – P.I. 00753770650  
Tel. +39 (0828) 81.21.11 Facsimile +39 (0828) 821.640  
E-mail: settoreterzo@comune.capaccio.sa.it

Prot. n.

46162

Capaccio, 17/11/2009

Rif. 167/2006

**OGGETTO:** Progetto per il "Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri in località Ponte Barizzo" – ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. 447/1998 e D.P.R. n. 440/2000 – Richiedente società "Parco Vanvitelli S.p.A.", con sede in loc. Ponte Barizzo – Via S.S. 18, 84047 Capaccio (SA), iscritta nel Registro delle Imprese di Salerno con C.F. e numero di iscrizione 81000210658 a mezzo della Sig.ra Ismeria Lombardi, nata a San Giovanni Valdarno (AR) il 19.06.1949 e residente in Eboli (SA), in qualità di amministratore unico. **PARERE SERVIZIO ATTIVITA' PRODUTTIVE-AUTORIZZAZIONE E LICENZE DI POLIZIA AMMINISTRATIVA-SANITA'** (D.Lgs. 144/1998, L.R. n. 1/2000 e SIAD Comune di Capaccio approvato con deliberazione di C.C. n. 44 del 28/06/2001)

Premesso:

- Che in data 27 giugno 2006 al prot. 24917 è stata presentata istanza presso questo Comune per la richiesta di Permesso di Costruire, ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. n. 447/98 e ss.mm.ii., finalizzata all'introduzione di una nuova zona territoriale omogenea denominata "D\* commerciale-ricreativa e di rappresentanza - direzionale";
- Che l'istanza de quo specificativamente è relativa al progetto per il "Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri in località Ponte Barizzo" – ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. 447/1998 e D.P.R. n. 440/2000 – Variante urbanistica Art. 5 del D.P.R. 447/98 e D.P.R. n. 440/00";
- Che le aree oggetto d'intervento ricadono nel Foglio n. 3 del Catasto Terreni di Capaccio mentre ricadono nelle Z.T.O. del vigente P.R.G. e sono:

| PARTICELLA | AREA<br>(mq)          | ZONA OMOGENEA TERRITORIALE P.R.G.                      |
|------------|-----------------------|--|
| 10         | 862                   | A2 di Interesse Storico e Artistico                    |
| 12         | Fabbricato<br>(Villa) | A2 di Interesse Storico e Artistico                    |
| 13         | 26.255                | A2 di Interesse Storico e Artistico                    |
| 14         | 650                   | A2 di Interesse Storico e Artistico                    |
| 15         | 660                   | A2 di Interesse Storico e Artistico                    |
| 18         | 6.300                 | A2 di Interesse Storico e Artistico                    |
| 311        | 886                   | A2 di Interesse Storico e Artistico                    |
| 312        | 266                   | A2 di Interesse Storico e Artistico                    |
| 11         | 20.634                | A2 di Interesse Storico e Artistico e piccola parte in |

|     |       |   |
|-----|-------|---|
|     |       | strada di P.R.G.  |
| 534 | 4.230 | Maggior parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" piccola parte in zona E3 "Interesse Ambientale rilevante"                     |
| 525 | 4.334 | Parte in zona B1 "bassa densità", parte in zona E3 "Interesse Ambientale rilevante" e parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" |
| 901 | 873   | Maggior parte in zona G4 "Parcheggi" e piccola parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"  |
| 913 | 108   | Maggior parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" e piccola parte in zona G4 "Parcheggi"  |
| 911 | 269   | Zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"  |
| 531 | 5     | Zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"  |
| 8   | 144   | Maggior parte in zona B1 "a bassa densità" e piccola parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"                                  |
| 332 | 1.380 | Maggior parte in zona G4 "Parcheggi" e piccola parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"  |
| 529 | 90    | Maggior parte in zona G4 "Parcheggi" e piccola parte in zona B1 "bassa densità"   |
| 527 | 326   | Parte in zona B1 "a bassa densità" e parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"  |

- Che l'area oggetto d'intervento è gravata dai vincoli di cui al certificato di destinazione urbanistica (CERT. 01) n. 195 del 11.06.2009;
- Che con nota del 18.09.2009 prot. n. 37293, la richiedente società inoltrava espressa istanza di monetizzazione delle aree da cedere quali standard urbanistici per complessivi m<sup>2</sup> 2.182.00.

VISTO:

- l'Art. 5 del decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447 e s.m.i., ha stabilito che qualora il progetto presentato sia in contrasto con lo strumento urbanistico, o comunque richieda una sua variazione, il responsabile del procedimento del Comune interessato rigetta l'istanza; tuttavia quando il progetto sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro ma lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato, il responsabile del procedimento può, motivatamente, convocare una conferenza di servizi, disciplinata dall'art. 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, come modificato dall'articolo 17 della legge 15 maggio 1997, n. 127, per le conseguenti decisioni, dandone contestualmente pubblico avviso; qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, la determinazione costituisce proposta di variante sulla quale, tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni formulate dagli aventi titolo ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150, si pronuncia definitivamente il consiglio comunale;
- la Deliberazione n. 676 del 07 maggio 2004 della G.R. Campania e l'allegata Circolare esplicativa avente ad oggetto "D.P.R. 20 ottobre 1998 n. 447, come modificato del D.P.R. 7 dicembre 2000 n. 440. Localizzazione di insediamenti produttivi. Chiarimenti e procedure" estrinsecava l'applicazione dell'art. 5 del D.P.R. n. 447/1998 e ss.mm.ii.;
- la L.R. n. 16 del 22/12/2004 e ss.mm.ii. conferisce alle Province mansioni urbanistiche e di governo del territorio che prima erano di competenza regionale;
- la Deliberazione della Giunta Regionale n. 145 del 11.02.2005 pubblicata sul B.U.R.C. n. 19 del 04.04.2005 - Disciplina relativa alla partecipazione della Regione Campania - Settore Urbanistica - alle Conferenze di Servizi indette dal Responsabile dello Sportello Unico delle Attività Produttive ai sensi dell'art. 4 comma 2 e dell'art. 5 comma 1 del D.P.R. 447/98 e s.m.i.; veniva modificato il punto 14.2.1. delle "indicazioni applicative del D.P.R. 447/98 e D.P.R. 440/2000 nel senso che "... Essendo demandata alla Provincia la verifica di compatibilità con gli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati e di conformità con la normativa statale e regionale vigente, essa è tenuta a partecipare alla Conferenza di Servizi; la Regione vi partecipa mediante il rappresentante del Settore Urbanistica o suo delegato, su specifica richiesta di consulenza avanzata dal R.U.P. ....";
- la circolare esplicativa della Provincia di Salerno - Settore Ambiente e Territorio, C.d.R. "Governo del Territorio" prot. gen. 21786 del 08/05/2007, prot. C.d.R. n. 1001 del 07/05/2007, in ordine all'applicazione dell'Art. 5 del D.P.R. 447/98 e D.P.R. 440/2000 alla luce degli indirizzi regionali sopra richiamati, con la quale si dettavano gli indirizzi generali per la giusta applicazione dell'Art. 5 del D.P.R. n. 447/1998 e ss.mm.ii.;
- la deliberazione di C.C. n. 36 del 27/03/2008 con la quale si approvano gli atti di indirizzo per una corretta applicazione dell'istituto introdotto dall'Art. 5 del D.P.R. n. 447/1998 e ss.mm.ii.;
- la deliberazione della Giunta Provinciale di Salerno n. 365 di registro del 18/09/2009 avente ad oggetto "Artt. 2 e 5 del D.P.R. 447/98. Atto di indirizzo.", che, tra l'altro, stabilisce che l'attivazione della procedura di variante urbanistica ex art. 5 del D.P.R. 447/98 e D.P.R. 440/2000 sia effettuata previa deliberazione di giunta comunale con la quale si dia atto della eccezionalità e straordinarietà

della procedura, della sussistenza della coincidenza tra l'interesse dell'impresa, l'interesse pubblico ed un ordinato uso del territorio e si dia mandato al responsabile del procedimento di " ..... convocare una conferenza di servizi, disciplinata dall'art. 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, come modificato dall'articolo 17 della legge 15 maggio 1997, n. 127, per le conseguenti decisioni ....".

Visto gli atti progettuali ed amministrativi prodotti;

Visti gli atti di ufficio;

### **RELAZIONE**

Il progetto presentato dalla società "Parco Vanvitelli S.p.A.", con sede in loc. Ponte Barizzo - Via S.S. 18, 84047 Capaccio (SA), iscritta nel Registro delle Imprese di Salerno con C.F. e numero di iscrizione 81000210658 a mezzo della Sig.ra Ismeria Lombardi, nata a San Giovanni Valdarno (AR) il 19.06.1949 e residente in Eboli (SA), in qualità di amministratore unico, intende realizzare un'attività produttiva, a mezzo di un cambio di destinazione d'uso del fabbricato esistente e delle aree pertinenziali, vertente in campo **commerciale - ricreativo e di rappresentanza - direzionale** relativa al mercato dei servizi relativi alle attività commerciali, direzionali, ricreative e di rappresentanza vere e proprie, e di servizio in genere quali attrezzature tecnologiche, spazi ad uso ricreativo e sociale, uffici interni ed aperti al pubblico, ambienti di esposizione e di vendita al dettaglio, ricreativi in genere e di rappresentanza aperti al pubblico, convegni, congressi e manifestazioni in genere, anche per lo spettacolo, mostre, aste e sfilate ricevimenti in genere, meeting, eventi in generale. Inoltre i seguenti ulteriori servizi di ristoro: ristoranti, trattorie, luoghi di degustazione e di vendita dei prodotti alimentari e non, bar, enoteche, banqueting, catering, etc..

Tale attività deve essere svolta in un fabbricato, di particolare pregio storico e artistico-culturale, oltre che sulle aree annesse e di pertinenza (parco), cumulativamente rientranti in area omogenea a destinazione urbanistica "A2, B1, G3, G4 ed E3" del vigente P.R.G. per le quali si richiede **il cambio di destinazione urbanistica**.

Dall'analisi delle attività proposte in sede di richiesta emergono le seguenti tipologie amministrative:

- **Sala per Mostre**, si applica l'art. 115 del Testo Unico Leggi di Pubblica Sicurezza approvato con Regio Decreto n. 773 del 18/06/1931, per quanto attiene l'apertura e la conduzione di agenzie di affari, quali che siano l'oggetto e la durata, anche sotto forma di agenzia di vendita, di esposizioni, mostre o fiere campionarie e simili, dovrà presentare al Comune una dichiarazione di inizio di attività di cui all'art. 19 della Legge 241/1990, che sostituisce la licenza/autorizzazione di cui al predetto art. 115 del TULPS. Nella dichiarazione dovranno essere precisati: requisiti soggettivi di chi presenta la dichiarazione, titolo di disponibilità dei luoghi dove viene organizzata l'esposizione (proprietà, affitto od altro), loro natura o destinazione urbanistico edilizia secondo lo strumento urbanistico vigente, ampiezza della superficie espositiva, durata della esposizione, impianti ed attrezzature utilizzate (impianti luce, acqua, servizi ecc.), e tutto quanto previsto nella relativa modulistica. In relazione al progetto dell'iniziativa,

agli impianti ed alle strutture utilizzati, il Comune potrà verificare se necessario effettuare o meno un sopralluogo da parte della Commissione Provinciale di Vigilanza per i locali di Pubblico Spettacolo, onde evitare di esporre i visitatori a particolari rischi e pericoli;

- **Case D'Asta**, trattasi di agenzia di pubblici incanti, questa licenza di polizia è ancora rilasciata dall'Autorità di Pubblica Sicurezza, (Questura).

Per quanto attiene l'attività di cose usate o antiche la stessa è sottoposta alle disposizioni previste dalla normativa che disciplina l'attività di commercio (D.Lgs. 114 del 31/03/1998 – Comunicazione Apertura Esercizio di Vicinato), ed inoltre dagli articoli 126 e 128 del TULPS, ovvero presentazione di apposita richiesta di presa d'atto al Comune e dotazione dello speciale registro delle operazioni, nella presa d'atto si dovrà indicare l'ubicazione dei locali ove sono depositate le cose antiche ed usate, in quanto in detti locali deve essere consentito sempre l'accesso agli organi di Polizia, e tutto quanto previsto nella relativa modulistica;

- **Ristorazione e Bar**, si applica la Legge 287 del 25/08/1991, aggiornamento della normativa sull'insediamento e sull'attività dei pubblici esercizi, per somministrazione al pubblico di alimenti e bevande si intende la vendita per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una superficie aperta al pubblico, all'uopo attrezzati.

La predetta attività può essere effettuata congiuntamente ad attività di trattenimento e svago, purché si sia richiesto ed ottenuto la specifica licenza prevista dall'articolo 68 del T.U.L.P.S. da concedersi previa verifica della agibilità dei locali, di cui all'articolo 80 del medesimo testo, da parte della commissione di vigilanza sui locali di pubblico spettacolo;

Le attività di somministrazione di alimenti e bevande devono essere esercitate nel rispetto delle vigenti norme, prescrizioni e autorizzazioni in materia edilizia, urbanistica e igienico-sanitaria, nonché di quelle sulla destinazione d'uso dei locali e degli edifici, e tutto quanto previsto ai sensi del D.M. 17/12/1992 n. 564 circa la sorvegliabilità dei locali, il possesso dei requisiti morali, il rispetto dei vigenti regolamenti di Polizia Urbana, dei requisiti professionali (ex REC), e tutto quanto previsto nella relativa modulistica.

Sulla scorta della presente istruttoria del responsabile del procedimento Attività Produttive- Autorizzazione e Licenze di Polizia Amministrativa-Sanità per l'aspetto commerciale-annonario.

## **IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO ATTIVITÀ PRODUTTIVE-AUTORIZZAZIONE E LICENZE DI POLIZIA AMMINISTRATIVA-SANITÀ**

(Decreto Sindacale prot. n. 13806 del 06/04/2009 e successivi)

Vista la pratica avente ad oggetto: Progetto per il "Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri in località Ponte Barizzo" – ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. 447/1998 e D.P.R. n. 440/2000 –

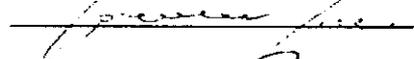
Visto quanto innanzi esposto, considerate le normative riferite alle singole procedure e loro ss.mm.ii., esprime parere favorevole per quanto di competenza, relativamente all'aspetto annonario.

Si rimanda, comunque, all'applicazione delle normative specifiche di settore per le attività commerciali-direzionali da insediare e alle preventive richieste amministrative e per tutto quanto previsto dalle normativa vigente prima dell'avvio del loro esercizio.

Il Responsabile Istruttoria  
Sig. Vito FRANCO



Il Responsabile del Settore  
Dott. Ing. Carmine GRECO



COMUNE DI  
CASTELLANA GROTTI



Settore III: Gestione Territorio – Edilizia Privata – Patrimonio - Demanio – Commercio – Artigianato – Industria

Corso Vittorio Emanuele, n. 1 - 84047 Capaccio (SA)  
Tel. +39 (0828) 81.21.11 Facsimile +39 (0828) 821.260 Email: settoreterzo@comune.capaccio.sa.it

OGGETTO: Progetto per il "Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri in località Ponte Barizzo" – ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. 447/1998 e D.P.R. n. 440/2000 – Richiedente società "Parco Vanvitelli S.p.A.", con sede in loc. Ponte Barizzo – Via S.S. 18, 84047 Capaccio (SA), iscritta nel Registro delle Imprese di Salerno con C.F. e numero di iscrizione 81000210658 a mezzo della Sig.ra Iseria Lombardi, nata a San Giovanni Valdarno (AR) il 19.06.1949 e residente in Eboli (SA), in qualità di amministratore unico. Rif. P.ca n. 167/2006 - *Verbale della Conferenza di Servizi indetta ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. 447/1998 e ss.mm.ii.* –

Il giorno "24 Novembre 2009", in Capaccio, presso la sede comunale,

#### PREMESSO

- Che gli artt. 1 e 4 della legge 15 marzo 1997, n. 59, hanno delegato il Governo al conferimento di funzioni e compiti alle regioni ed enti locali, per la riforma della pubblica amministrazione e per la semplificazione amministrativa;
- Che l'art. 20 della legge 15 marzo 1997, n. 59, comma 8, allegato 1, numeri 26, 42, 43 e 50, ha delegato il Governo ad emanare norme regolamentari delegificanti nell'ambito delle attività produttive;
- Che l'art. 23 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, ha trasferito ai Comuni le funzioni amministrative concernenti la realizzazione, l'ampliamento, la cessazione, la riattivazione, la localizzazione e la rilocalizzazione di impianti produttivi, ivi incluso il rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie;
- Che l'art. 25 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, salva la facoltà per l'interessato di ricorrere all'autocertificazione per l'attestazione -sotto la propria responsabilità- della conformità del progetto alle singole prescrizioni delle norme vigenti, ha disciplinato la possibilità per il Comune, nella qualità di amministrazione procedente, di fare ricorso alla conferenza di servizi, le cui determinazioni sostituiscono il provvedimento ai sensi dell'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, come modificato dalla legge 15 maggio 1997, n. 127 e dalla legge n. 340/2000;
- Che l'art. 4 del decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447 e s.m.i.
  - Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi - ha disciplinato il procedimento mediante conferenza di servizi, stabilendo che la conferenza di servizi procede all'istruttoria del progetto ai fini della formazione di un verbale che tiene luogo delle autorizzazioni, dei nulla osta e dei pareri tecnici, previsti dalle norme vigenti o comunque ritenuti necessari;
- Che alla conferenza di servizi sono chiamati a partecipare, secondo le rispettive norme rappresentative ed organizzative, le amministrazioni dello Stato, che governano la pianificazione del territorio, mentre gli altri enti territoriali non statali e degli altri enti pubblici, sono tenuti a rilasciare pareri, autorizzazioni, nulla osta previsti dalla legge, prima dell'indizione della conferenza stessa, nel rispetto dei termini e delle modalità previste dal decreto n. 447/1998 e s.m.i.;

- Che l'art. 4, comma 4, del decreto del Presidente della Repubblica 20 Ottobre 1998, n. 447 e s.m.i. prevede che alla conferenza di servizi possono altresì partecipare i soggetti, portatori di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto;
- Che in data **27 giugno 2006** prot. **24917** è stata presentata istanza presso questo Comune per la richiesta di Permesso di Costruire ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. n. 447/98 e ss.mm.ii.;
- Che l'istanza riguarda il Progetto per il "**Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri da abitazioni a ristorante, sala mostre, sala aste, sala convegni e sala eventi di rappresentanza e realizzazione di un locale interrato**" – comportante Variante urbanistica ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. 447/98 e D.P.R. n. 440/00";
- Che le aree oggetto d'intervento, identificazione catastale, ricadono nel **Foglio n. 3** del Catasto Terreni di Capaccio mentre ricadono nelle Z.T.O. del vigente P.R.G. e sono:

| <b>PARTICELLA</b> | <b>AREA<br/>(mq)</b>  | <b>ZONA OMOGENEA TERRITORIALE P.R.G.</b>  |
|-------------------|-----------------------|---|
| 10                | 862                   | A2 di Interesse Storico e Artistico   |
| 12                | Fabbricato<br>(Villa) | A2 di Interesse Storico e Artistico   |
| 13                | 26.255                | A2 di Interesse Storico e Artistico   |
| 14                | 650                   | A2 di Interesse Storico e Artistico   |
| 15                | 660                   | A2 di Interesse Storico e Artistico   |
| 18                | 6.300                 | A2 di Interesse Storico e Artistico   |
| 311               | 886                   | A2 di Interesse Storico e Artistico   |
| 312               | 266                   | A2 di Interesse Storico e Artistico   |
| 11                | 20.634                | A2 di Interesse Storico e Artistico e piccola parte in strada di P.R.G.   |
| 534               | 4.230                 | Maggior parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" piccola parte in zona E3 "Interesse Ambientale rilevante"                     |
| 525               | 4.334                 | Parte in zona B1 "bassa densità", parte in zona E3 "Interesse Ambientale rilevante" e parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" |
| 901               | 873                   | Maggior parte in zona G4 "Parcheggi" e piccola parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"  |

|     |       |  |
|-----|-------|--|
| 913 | 108   | Maggior parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" e piccola parte in zona G4 "Parcheggi"       |
| 911 | 269   | Zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"   |
| 531 | 5     | Zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"   |
| 8   | 144   | Maggior parte in zona B1 "a bassa densità" e piccola parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" |
| 332 | 1.380 | Maggior parte in zona G4 "Parcheggi" e piccola parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"       |
| 529 | 90    | Maggior parte in zona G4 "Parcheggi" e piccola parte in zona B1 "bassa densità"  |
| 527 | 326   | Parte in zona B1 "a bassa densità" e parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"                 |

- Che il richiedente e la società "Parco Vanvitelli S.p.A.", con sede in loc. Ponte Barizzo - Via S.S. 18, 84047 Capaccio (SA), iscritta nel Registro delle Imprese di Salerno con C.F. e numero di iscrizione 81000210658 a mezzo della Sig.ra Ismeria Lombardi, nata a San Giovanni Valdarno (AR) il 19.06.1949 e residente in Eboli (SA), in qualità di amministratore unico;
- Che l'area oggetto d'intervento è gravata dai vincoli di cui al certificato di destinazione urbanistica (CERT. 01) n. 195 del 11.06.2009;
- Che con nota del 18.09.2009 prot. n. 37293, la richiedente società inoltrava istanza di monetizzazione delle aree da cedere quali standard urbanistici per complessivi m<sup>2</sup> **2.182,00**;
- Che la variante urbanistica richiesta prevede la variazione di cui sopra in una nuova zona territoriale omogenea denominata "**commerciale-ricreativa e di rappresentanza - direzionale**". In particolare la richiesta riguarda il "Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri da abitazioni a ristorante, sala mostre, sala aste, sala convegni e sala eventi di rappresentanza e realizzazione di un locale interrato" - Variante urbanistica Art. 5 del D.P.R. 447/98 e D.P.R. n. 440/00";
- Che l'Art. 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447 e s.m.i., ha stabilito che qualora il progetto presentato sia in contrasto con lo strumento urbanistico vigente, o comunque richieda una sua variazione, il responsabile del procedimento del Comune interessato rigetta l'istanza; tuttavia quando il progetto sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro ma lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato, il responsa-

bile del procedimento può, motivatamente, convocare una conferenza di servizi, disciplinata dall'art. 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, per le conseguenti decisioni, dandone contestualmente pubblico avviso; qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, la determinazione costituisce proposta di variante sulla quale, tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni formulate dagli aventi titolo ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150, si pronuncia definitivamente il consiglio comunale;

- Che con Deliberazione della Giunta Regionale n. 145 del 11.02.2005 pubblicata sul B.U.R.C. n. 19 del 04.04.2005 – Disciplina relativa alla partecipazione della Regione Campania – Settore Urbanistica – alle Conferenze dei Servizi indette dal Responsabile dello Sportello Unico delle Attività Produttive ai sensi dell'art. 4 comma 2 e dell'art. 5 comma 1 del D.P.R. 447/98 e s.m.i.; veniva modificato il punto 14.2.1. delle "indicazioni applicative del D.P.R. 447/98 e D.P.R. 440/2000 nel senso che "... Essendo demandata alla Provincia la verifica di compatibilità con gli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati e di conformità con la normativa statale e regionale vigente, essa è tenuta a partecipare alla Conferenza di Servizi; la Regione vi partecipa mediante il rappresentante del Settore Urbanistica o suo delegato, su specifica richiesta di consulenza avanzata dal R.U.P. ....";
- Che il progetto presentato è in contrasto con lo strumento urbanistico vigente ovvero richiede una sua variazione, come da attestazione del Responsabile del Settore III e del Procedimento pertanto, con provvedimento del 23/10/2009, prot. n. 42644, DOC. 01, il Responsabile del Procedimento **ha rigettato l'istanza**;
- Che con l'attestato ATT. 01, prot. n. 42637 del 23/10/2009, il Responsabile del Procedimento ha certificato l'inesistenza delle aree destinate all'insediamento di impianti produttivi di cui alla richiesta in oggetto, in quanto si tratta di nuovo insediamento di attività **commerciale-ricreativa e di rappresentanza - direzionale** in struttura esistente, Villa Doria D'Angri, alla località Ponte Barizzo di Capaccio, previo cambio di destinazione d'uso, e, quindi, ai sensi del citato Art. 5 del D.P.R. 447/98 e D.P.R. 440/2000, alla luce anche della circolare concernente le varianti urbanistiche, allegata alla Delibera di Giunta Regionale n. 676 del 07 maggio 2004, la fattispecie in esame rientra nella casistica in cui lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi richiesto, ed esiste la conformità del progetto presentato alle norme igieniche, sanitarie, ambientali e di sicurezza del lavoro;
- Che con riferimento al Certificato di destinazione urbanistica ai fini istruttori, CERT. 01 n. 195 del 11/06/2009 si attesta, con nota prot. n. 42119 del 21/10/2009 ATT. 02, che i vincoli sovracomunali insistenti sull'area oggetto d'intervento sono:
  1. Zona classificata sismica S=6 (D.M. 3.6.1981 e Del. di G.R. 7.11.2002 n. 5447);
  2. Fasce di rispetto stradale (D.Lgs.vo n. 285 del 30.4.1992 e ss.mm.ii.);
  3. Vincolo di protezione dei beni paesaggistici - Aree tutelate per legge (Art. 142 del D.Lgs.vo n. 42 del 22.01.2004);
  4. Vincolo di protezione delle bellezze naturali – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (Art. 136 del D.Lgs.vo n. 42 del 22.01.2004);
  5. Vincolo di tutela del patrimonio artistico e storico (Art. 10 del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio");
  6. Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Sele (Piano Stralcio per la tutela del rischio idrogeologico pubblicato sulla G.U. n. 284 del 11.12.2001);
  7. Fasce di rispetto degli impianti di depurazione dei reflui (Allegato 4 alla Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4 febbraio 1977 e D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152);

8. Centri Abitati (art. 4 del D.Lgs.vo del 30.04.1992 n. 285 ss.mm.ii.) Foglio 53 p.lle n. 327 e n. 331;
- Che a mente della circolare esplicativa della Provincia di Salerno – Settore Ambiente e Territorio, C.d.R. “Governo del Territorio” prot. gen. 21786/2007, prot. C.d.R. n. 1001 del 07/05/2007, in ordine all’applicazione dell’Art. 5 del D.P.R. 447/98 e D.P.R. 440/2000 si richiedevano preventivamente i pareri degli Enti sovracomunali interessati dall’intervento medesimo;
  - Che l’ASL SA/3 – Dipartimento Prevenzione - con nota prot. n. 644/08/UOPC del 22/09/2008, acquisito agli atti in data 17/10/2008 prot. n. 39656, esprimeva parere favorevole sul progetto in parola;
  - Che con nota del Comando Provinciale dei VV.F. di Salerno – Pratica VV.F. N. 41770, prot. n. 432 del 11/02/2009, acquisito agli atti in data 24/02/2009 prot. n. 7697, esprimeva parere favorevole sul progetto in parola;
  - Che con nota della Regione Campania – Settore Provinciale del GENIO CIVILE – prot. n. 2009.0141237 del 18/02/2009, acquisito agli atti in data 24/02/2009 prot. n. 7686, esprimeva parere favorevole sul progetto in parola;
  - Che l’Autorità di Bacino Interregionale del fiume Sele - con nota prot. A.B.I.F. Sele n. 1517 del 21/10/2008 di trasmissione della Determina n. 102 del 21/10/2008, trasmissione ABI n. 1167/2008, acquisito agli atti in data 23/10/2008 prot. n. 40500, esprimeva parere favorevole sul progetto in parola;
  - Che il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza B.A.P.P.S.A.E di Salerno e Avellino con nota del 21.11.2006 prot. n. 35204, acquisito agli atti in data 28/11/2006 prot. n. 44690, esprimeva parere favorevole sul progetto in parola;
  - Che il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Archeologici di Salerno con nota del 07/05/2009 prot. n. 5001 (al. 34.19.07/2.26), acquisito agli atti in data 13/05/2009 prot. n. 19836, esprimeva parere favorevole sul progetto in parola;
  - Che il Responsabile del Servizio Attività Produttive – Commercio del Comune di Capaccio con nota prot. n. 46162 del 17/11/2009 esprimeva parere favorevole sul progetto presentato;
  - Che il progetto presentato si va a collocare in una zona, lungo la S.S. 18, ad ampia vocazione commerciale-direzionale caratterizzata, altresì, dalla vicinanza con l’area P.I.P. alla località Sabatella e comunque lungo la strada S.S. 18 a forte espansione commerciale-direzionale ad opera di imprese specie di tipo familiare di cui alle Valutazioni di carattere Urbanistico della REL. 02, prot. n. 42697 del 23/10/2009;
  - Che l’intervento proposto riveste notevole interesse da un punto di vista della ricaduta occupazionale, infatti a complesso in esercizio si ha un aumento di 26 unità lavorative, oltre all’incremento di lavoro che apporterà alle aziende che vi orbitano attorno, indotto, a tale attività di cui alle Valutazioni di carattere Economico e Sociale della REL. 02, prot. n. 42697 del 23/10/2009;
  - Che è interesse dell’amministrazione comunale, oltre che della popolazione residente nel Comune di Capaccio, approfondire gli aspetti economico e sociali, in particolare quelli legati all’aspetto occupazionale, collegati all’eventuale realizzazione dell’impianto produttivo di tipo **commerciale-ricreativo e di rappresentanza - direzionale** da parte della società “Parco Vanvitelli S.p.A.”, con sede in loc. Ponte Barizzo – Via S.S. 18, 84047 Capaccio (SA), iscritta nel Registro delle Imprese di Salerno con C.F. e numero di iscrizione 81000210658 a mezzo della Sig.ra Ismeria Lombardi, nata a San Giovanni Valdarno (AR) il 19.06.1949 e residente in Eboli (SA), in qualità di amministratore unico, al fine di eventualmente proporre al Consiglio Comunale la variazione dello strumento urbanistico vigente;

- Che l'amministrazione comunale è stata informata del procedimento di variante urbanistico in corso con nota COM. 02, Prot. n. 42652 del 23/10/2009.
- Che trattandosi di cambio di destinazione d'uso di edificio esistente è stata redatta l'attestazione circa eventuali ordinanze emesse per abusivismo edilizio e sanatorie inerenti l'esistente, ATT. 03, Certificato n. 354 del 21/10/2009, il quale afferma che non sono state emesse ordinanze per abusi edilizi accertati né ci sono in corso richieste di sanatorie edilizie; è stato emesso anche l'attestazione del RuP circa la legittimità dell'esistente, ATT. 04, prot. n. 42137 del 21/10/2009, il quale afferma che il fabbricato esistente, che ricade in Z.T.O. A2 del vigente P.R.G. è legittimo dal punto di vista urbanistico ed edilizio ed infine è stato emessa la Dichiarazione del RuP circa eventuali sanatorie dell'esistente, DICH. 01, prot. n. 42124 del 21/10/2009, tutte sulla base della relazione istruttoria REL. 01, prot. n. 42115 del 21/10/2009 e REL. 04, prot. n. 42122 del 21/10/2009;
- Che il soggetto richiedente, "Parco Vanvitelli S.p.A.", con sede in loc. Ponte Barizzo – Via S.S. 18, 84047 Capaccio (SA), iscritta nel Registro delle Imprese di Salerno con C.F. e numero di iscrizione 81000210658 a mezzo della Sig.ra Ismeria Lombardi, nata a San Giovanni Valdarno (AR) il 19.06.1949 e residente in Eboli (SA), in qualità di amministratore unico, gode dei requisiti oggettivi e soggettivi di cui alla relazione REL. 03, prot. n. 42121 del 21/10/2009;
- Che essendo stati acquisiti tutti i pareri necessari e propedeutici all'indizione della Conferenza di Servizi di cui all'Art. 5 del D.P.R. n. 447/98 e ss.mm.ii., con nota del Responsabile del Procedimento prot. n. 44800 del 09/11/2009 è stata convocata la citata Conferenza di Servizi disciplinata dall'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, come modificato dall'articolo 17 della legge 15 maggio 1997, n. 127, per esaminare l'istanza presentata dalla società "Parco Vanvitelli S.p.A.", con sede in loc. Ponte Barizzo – Via S.S. 18, 84047 Capaccio (SA), iscritta nel Registro delle Imprese di Salerno con C.F. e numero di iscrizione 81000210658 a mezzo della Sig.ra Ismeria Lombardi, nata a San Giovanni Valdarno (AR) il 19.06.1949 e residente in Eboli (SA), in qualità di amministratore unico, in data **27 giugno 2006** prot. **24917** e successive integrazioni, rigettata dalla scrivente amministrazione con provvedimento del RuP del 23/10/2009, prot. n. 42644, DOC. 01, di cui in oggetto, alla luce di quanto sopra riportato e di quanto riportato negli allegati per definire una univoca modalità di procedure in capo allo strumento fornito dall'ART. 5 del D.P.R. n. 447/1998 e D.P.R. n. 440/2000 alla luce delle deliberazioni di giunta regionale n. 676 del 07/05/2004, pubblicata sul BURC speciale del 22/06/2004, e Deliberazione della Giunta Regionale n.145 del 11.02.2005 pubblicata sul B.U.R.C. n. 19 del 04.04.2005 – Disciplina relativa alla partecipazione della Regione Campania – Settore Urbanistica – alle Conferenze di Servizi indette dal Responsabile dello Sportello Unico delle Attività Produttive ai sensi dell'art. 4 comma 2 e dell'art. 5 comma 1 del D.P.R. 447/98 e s.m.i., per le varianti urbanistiche puntuali, di iniziativa privata, anche alla luce della L.R. n. 16/2004 al fine eventualmente di proporre al Consiglio Comunale di Capaccio, la variazione dello strumento urbanistico, per il giorno **24/11/2009** alle ore **11,00** presso la sede comunale di Capaccio Capoluogo;
- Che con nota del RuP prot. n. 44830 del 09/11/2009 è stata richiesta la pubblicazione dell'Avviso Pubblico dell'indizione della succitata Conferenza di Servizi presso i luoghi pubblici con appositi manifesti a partire dal giorno 10/11/2009;
- Che con nota del RuP prot. n. 44832 del 09/11/2009 è stata richiesta la pubblicazione all'Albo Pretorio e sul sito web del Comune dell'indizione della succitata Conferenza di Servizi;

- Che con nota prot. n. 44819 del 09/11/2009 il RuP ha attestato la pubblicazione dell'Avviso Conferenza di Servizi a partire dal giorno 10/11/2009.

### TUTTO CIÒ PREMESSO

Il Responsabile del Settore e del Procedimento, nella qualità di rappresentante dell'amministrazione procedente, in quanto tale svolgente le funzioni di Presidente della Conferenza di Servizi indette dal Responsabile dello Sportello Unico delle Attività Produttive ai sensi dell'art. 4 comma 2 e dell'art. 5 comma 1 del D.P.R. 447/98 e s.m.i.,

### ACCERTATO

che sono presenti i sigg. di cui all'allegato "A" e che la convocazione della Conferenza di Servizi odierna è stata adeguatamente pubblicizzata poiché inviata per la pubblicazione all'Albo Pretorio, nota prot. n. 44832 del 09/11/2009, attestato di riscontro dell'avvenuta pubblicazione certificato dai messi in data 24/11/2009, manifesti pubblici con nota prot. n. 44830 del 09/11/2009, attestato di riscontro dell'avvenuta affissione certificato dal Responsabile Servizi Tributi, nonché sul sito web del Comune, nota prot. n. 44832 del 09/11/2009, attestato di riscontro con nota prot. n. 47117 del 24/11/2009 e che si dà atto che le note di convocazione sono state recapitate in tempo utile a tutti gli Enti invitati alla Conferenza di Servizi odierna, con nota del Responsabile del Procedimento prot. n. 44800 del 09/11/2009 delle quali sono pervenute le ricevute di ritorno delle raccomandate a/r e le ricevute del protocollo degli Enti.

### DICHIARA

aperti i lavori della Conferenza di Servizi. Di comune accordo viene nominato Segretario della Conferenza, con compiti di predisposizione e redazione del relativo verbale, il geom. Christian FRANCO, incardinato al Settore III del Comune di Capaccio, il quale accetta l'incarico. La Conferenza di Servizi si insedia in data odierna e si fissa la durata dei lavori in massimo 90 giorni a partire da oggi.

Il Presidente, **Dott. Ing. Carmine Greco**, in qualità di Responsabile del Procedimento, incardinato al Settore III del Comune di Capaccio quale Responsabile del Settore, dà atto, preliminarmente, che con deliberazione di G.C. n. 424 del 23/11/2009, di cui una copia viene consegnata all'Ing. Basilio Cuozzo in rappresentanza della Provincia di Salerno, è stata attivata la procedura di variante urbanistica ex art. 5 del D.P.R. 447/98 e D.P.R. 440/2000 come espressamente previsto dalla deliberazione della Giunta Provinciale di Salerno n. 365 di registro del 18/09/2009 avente ad oggetto "Artt. 2 e 5 del D.P.R. 447/98. Atto di indirizzo.", tra l'altro, stabilisce che l'attivazione della procedura di variante urbanistica ex art. 5 del D.P.R. 447/98 e D.P.R. 440/2000 sia effettuata previa deliberazione di giunta comunale. Ciò detto illustra ampiamente il progetto definitivo presentato, composto dagli elaborati tecnici di cui all'Allegato "B", composto da n. 6 pagine, e conferma pedissequamente quanto già attestato e dichiarato negli atti in premessa richiamati posti alla base della Conferenza di Servizi stessa esprimendo, in sostanza, parere favorevole all'approvazione dell'istanza e dell'allegato progetto definitivo proposto dalla Società "Parco Vanvitelli S.p.A.", con sede in loc. Ponte Barizzo - Via S.S. 18, 84047 Capaccio (SA), iscritta nel Registro delle Imprese di Salerno con C.F. e numero di iscrizione 81000210658 a mezzo della Sig.ra Ismeria Lombardi, nata a San Giovanni Valdarno (AR) il 19.06.1949 e residente in Eboli (SA), in qualità di amministratore unico, in data 27 giugno 2006 prot. 24917 e successive integrazioni riguardante il "Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri da abitazioni a ristorante, sala mostre, sala aste, sala

convegni e sala eventi di rappresentanza e realizzazione di un locale interrato – Variante urbanistica Art. 5 del D.P.R. 447/98 e D.P.R. n. 440/00” alla località Ponte Barizzo consistente nel cambio di destinazione d’uso di un edificio esistente ricadente in Z.T.O. “A2”, oltre alle aree pertinenziali, da trasformare in una nuova zona territoriale omogenea denominata “commerciale-ricreativa e di rappresentanza – direzionale” in cui sia espressamente possibile esercitare le l’attività sopra dette. Tale richiesta è conforme alla deliberazione di C.C. n. 36 del 27/03/2008 – Sportello Unico delle Attività Produttive – D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447, art. 5 e ss.mm.ii. – Atti di indirizzo – in quanto la fattispecie in esame ricade nell’ambito di applicazione del 3° caso del deliberato.

La deliberazione di C.C. n. 36 del 27/03/2008, al paragrafo L’ATTO DI INDIRIZZO PER LO SPORTELLO UNICO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE – REGOLAMENTO PER L’UTILIZZO DELL’ART. 5 DEL D.P.R. N. 447/1998 E D.P.R. N. 440/2000, al punto 3. del sottoparagrafo “Gli indirizzi che si propongono per il corretto utilizzo dell’Art. 5 del D.P.R. n. 447/98 e ss.mm.ii. cui il Responsabile del procedimento deve attenersi pedissequamente sono i seguenti: .....” che si riporta di seguito: <<

3. Il progetto di variante allo strumento urbanistico vigente può riguardare solo il cambio di destinazione d’uso di manufatti edilizi già esistenti, purché legittimi dal punto di vista urbanistico ed amministrativo, e non la realizzazione di nuovi impianti produttivi di beni e servizi su terreno ineditato di cui si chiede la variazione d’uso con la variante urbanistica neanche quando essi pur ricadenti in Z.T.O. compatibile con l’insediamento richiesto ma l’intervento stesso riguarda modifiche alle procedure di attuazione previste dalle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico generale vigente. In particolare nel caso di cambio di destinazione d’uso di manufatti edilizi già esistenti da adibire a impianto produttivo non univocamente inquadrabile fra le Z.T.O. previste nel vigente P.R.G., tipo insediamenti di carattere direzionale etc. o di tipo misto quali insediamenti di carattere direzionale e commerciale, si ritiene che sono del tutto mancanti sul territorio comunale per la destinazione produttiva richiesta. >>

prevede, fra gli interventi possibili, anche il cambio di destinazione d’uso di manufatti edilizi già esistenti com’è nella fattispecie in parola. Pertanto si attesta che la richiesta in oggetto, oltre ad essere conforme con la norma principale, D.P.R. n. 447/98 e ss.mm.ii., lo è anche nello specifico dell’orientamento comunale circa la sua applicazione.

Il Arch. Rosalba De Feo, rappresentante del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza B.A.P., (vedi delega allegata) presa visione dei luoghi ed esaminati gli elaborati debitamente illustrati dall’Arch. Brancaccio, ritiene opportuno acquisire ulteriore documentazione relativamente alle aree da adibire a standards urbanistici. In particolare dovranno essere redatti i seguenti elaborati, in ottemperanza al D.P.C.M. del 12.12.05:

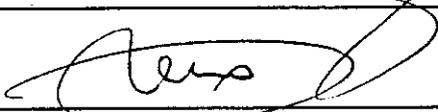
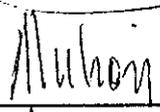
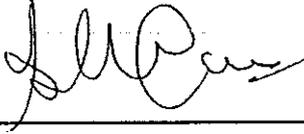
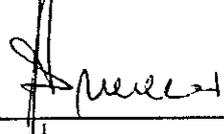
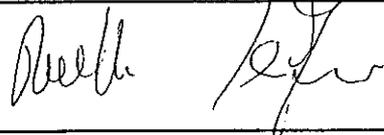
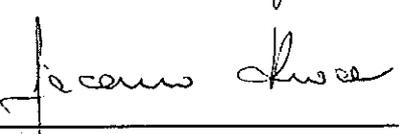
- Planimetria tematizzata delle aree da adibire a parcheggi e verde pubblico dalla quale sia possibile evincere la tipologia delle pavimentazioni, dei corpi illuminanti e degli arredi e la tipologia delle essenze vegetazionali;
- Fotosimulazione dell’intervento;
- Rimodulazione della tav. n. 30 in ottemperanza alle prescrizioni della precedente nota della Soprintendenza prot. n. 35204 del 21.11.06, con opportuni elementi di dettaglio.

L’Ing. Basilio Cuozzo, rappresentante della Provincia di Salerno, sentita la relazione del Responsabile S.U.A.P. e la richiesta d’integrazione fatta dall’Arch. De Feo in rappresentanza della Soprintendenza B.A.P., ritiene necessari aggiornare la seduta odierna per poter esprimere il proprio parere di competenza.

Il Dott. Alfonso Dubois e l'Arch. Giacomo Ruocco, in rappresentanza dell'A.R.P.A.C., fanno presente di aver esaminato il progetto ma di non potersi esprimere in quanto sprovvisti della delega del Direttore Generale.

In considerazione di quanto sopra espresso i convenuti si autoconvocano per il giorno 04.12.2009 ore 9.30, per esaminare la documentazione integrativa come sopra richiesta.

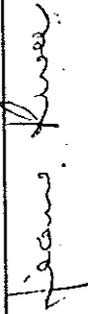
Del ché è verbale, compostò da n. 09 (nove) pagine,

|                           |  |
|---------------------------|--|
| DOTT. ING. CARMINE GRECO  |    |
| GEOM. CHRISTIAN FRANCO    |    |
| DOTT. ALFONSO DUBOIS      |    |
| DOTT. ING. BASILIO CUOZZO |   |
| ARCH. VITO BRANCACCIO     |  |
| SIG. ISMERIA LOMABARDI    |  |
| ARCH. ROSALBA DE FEO      |  |
| ARCH. GIACOMO RUOCCO      |  |

Capaccio, 24 Novembre 2009



**ALLEGATO "A"**

| NOME COGNOME   | QUALIFICA  | FIRMA   |
|--|--|---|
| DOTT. ING. CARMINE GRECO   | RUP E RESPONSABILE DEL SETTORE III -<br>COMUNE DI CAPACCIO   |    |
| GEOM. CHRISTIAN FRANCO   | COMUNE DI CAPACCIO - SETTORE III -<br>SEGRETARIO VERBALIZZANTE   |    |
| ARCH. VITO BRANCACCIO  | PROGETTISTA DELL'INTERVENTO PROPOSTO   |    |
| DOTT. ING. BASILIO CUOZZO  | RAPPRESENTATE DELLA PROVINCIA DI SALERNO<br>- ASSESSORATO PROVINCIALE SETTORE<br>URBANISTICA - GIUSTA DELEGA DEL 26.08.2008<br>PROT. N. 784      |    |
| SIG.RA ISMERIA LOMBARDI - RAPPRESENTANTE<br>LEGALE DELLA "PARCO VANVITELLI S.P.A." | RICHIEDENTE DEL PROGETTO   | Ismeria Lombardi  |
| ARCH. ROSALBA DE FEO   | RAPPRESENTATE DEL MINISTERO PER I BENI E<br>LE ATTIVITA' CULTURALI - SOPRINTENDENZA<br>B.A.P.S. - GIUSTA DELEGA DEL 20.11.2009 PROT.<br>N. 30820 |    |
| DOTT. ALFONSO DUBOIS   | RAPPRESENTANTE DELL'A.R.P.A.C.   | Alfonso Dubois  |
| ARCH. GIACOMO RUOCCO   | RAPPRESENTANTE DELL'A.R.P.A.C.   |  |





## Comune di Capaccio

(Provincia di Salerno)

Settore III: Gestione Territorio – Edilizia Privata – Patrimonio - Demanio – Commercio – Artigianato – Industria

Corso Vittorio Emanuele, n. 1 - 84047 Capaccio (SA)

Tel. +39 (0828) 81.21.11 Facsimile +39 (0828) 821.260 Email: settoreterzo@comune.capaccio.sa.it

**ALLEGATO "B"**

Capaccio, 24/11/2009\_

**OGGETTO: Progetto per il "Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri in località Ponte Barizzo" – Richiedente Società "Parco Vanvitelli S.p.A.", partita IVA 00317180651, nella persona della Sig.ra Ismeria Lombardi, nata a San Giovanni Valdarno (AR) il 19/06/1949 e residente in Eboli (SA) al Viale Amendola n. 99, CAP 84025, quale Amministratore unico – ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. 447/1998 e D.P.R. n. 440/2000 - Rif. P.ca n. 167/2006. – Composizione progetto per Conferenza di Servizi del 24/11/2009.**

### Progetto urbanistico – edilizio - strutturale

1. Busines Plan del 30.06.2009 Studio di Fattibilità Tecnico-Economico
2. Tav. n. 1 Ter del 26.08.2009 Relazione tecnico – illustrativa;
3. Tav. n. 2 Ter del 04.11/2009 Stralcio PRG-vigente e di variante con sovrapposizione catastale e norme di attuazione;
4. Tav. n. 3 del 27.06.2006 Stralcio corografia 1:25.000 – stralcio aerofotogrammetrico 1:4000;
5. Tav. n. 4 del 27.06.2006 Stralci carte autorità di bacino interregionale del fiume Sele;
6. Tav. n. 5 del 27.06.2006 Planimetria catastale;
7. Dichiarazione sulle indagini geologiche-tecniche di laboratorio del 30.06.2009;
8. Stralcio delle cartografie tematiche dello strumento urbanistico vigente consistente in: carta geolitologica, carta idrogeologica, carta della stabilità, carta del rischio sismico del 30.06.2009;
9. TAV. 6 Carta della geomorfologia del 30.06.2009;
10. TAV. 1 Ubicazione dei sondaggi diretti con riferimenti catastali del 30.06.2009;
11. Dichiarazione di compatibilità tra la previsione urbanistica degli interventi a farsi e la caratterizzazione geomorfologica del territorio interessato con relativa cartografia sovrapponibile del 30.06.2009;
12. Tav. n. 6 del 30.07.2008 Relazione geologico – tecnica;  
Tav. n. 6.1 del 30.07.2008 Ubicazioni indagini in sito;  
Tav. n. 6.2 del 30.07.2008 Carte Geolitologica;  
Tav. n. 6.3 del 30.07.2008 Sezioni litostratigrafiche;  
Tav. n. 6.4 del 30.07.2008 Carta Idrogeologica;  
Tav. n. 6.5 del 30.07.2008 Carta della Stabilità;  
Tav. n. 6.6 del 30.07.2008 Carta del Rischio Sismico;
13. Tav. n. 7 del 30.07.2008 Studio Idrogeologico;
14. Tav. n. 10 del 27.06.2006 Stato di Fatto – Progetto Architettonico: Pianta Piano Terra;
15. Tav. n. 11 del 27.06.2006 Stato di Fatto – Progetto Architettonico: Pianta Piano Ammezzato;
16. Tav. n. 12 del 27.06.2006 Stato di Fatto – Progetto Architettonico: Pianta Piano Nobile;
17. Tav. n. 13 del 27.06.2006 Stato di Fatto – Progetto Architettonico: Pianta

18. Tav. n. 14 del 27.06.2006 Sottotetto;  
Stato di Fatto – Progetto Architettonico: Pianta delle Coperture;
19. Tav. n. 15 del 27.06.2006 Stato di Fatto – Progetto Architettonico: Prospetto Est e Prospetto Sud;
20. Tav. n. 16 del 27.06.2006 Stato di Fatto – Progetto Architettonico: Prospetto Ovest e Prospetto Nord;
21. Tav. n. 17 del 27.06.2006 Stato di Fatto – Progetto Architettonico: Sezione 2;
22. Tav. n. 18 del 27.06.2006 Stato di Fatto – Progetto Architettonico: Sezione 8;
23. Tav. n. 19 del 27.06.2006 Stato di Fatto – Progetto Architettonico: Pianta con verzieri – Prospetti con verzieri;
24. Tav. n. 20bis del 26.08.2009 Stato di Progetto: Deposito Interrato – Locali Tecnici – Rampa di Accesso: Piante – Sezioni;
25. Tav. n. 21 del 27.06.2006 Stato di Progetto – Progetto architettonico: Pianta Piano terra;
26. Tav. n. 22 del 27.06.2006 Stato di Progetto – Progetto architettonico: Pianta Piano Ammezzato;
27. Tav. n. 23 del 27.06.2006 Stato di Progetto – Progetto architettonico: Pianta Piano Nobile;
28. Tav. n. 24 del 27.06.2006 Stato di Progetto – Progetto architettonico: Pianta Sottotetto;
29. Tav. n. 25 del 27.06.2006 Stato di Progetto – Progetto architettonico: Pianta delle Coperture;
30. Tav. n. 26 del 27.06.2006 Stato di Progetto – Progetto Architettonico: Prospetto Est e Prospetto Sud;
31. Tav. n. 27 del 27.06.2006 Stato di Progetto – Progetto Architettonico: Prospetto Ovest e Prospetto Nord;
32. Tav. n. 28 del 27.06.2006 Stato di Progetto – Progetto Architettonico: Sezione 2;
33. Tav. n. 29 del 27.06.2006 Stato di Progetto – Progetto Architettonico: Sezione 8;
34. Tav. n. 30 del 27.06.2006 Stato di Progetto – Progetto Architettonico: Pianta dei verzieri, della rampa e sistemazione esterna;
35. Tav. n. 31bis del 26.08.2009 Calcolo superfici lorde di pavimento- Calcolo volume totale del fabbricato;
36. Tav. n. 32 del 27.06.2006 Stato di Progetto – Schema impianto di scarico acque nere e scarico acque pluviali – Planimetria dell'area con individuazione della rete fognaria – Particolari vasche di raccolta acque e sollevamento liquami;
37. Tav. n. 33 del 27.06.2006 Stato di Progetto – Relazione impianto di scarico acque reflue;
38. Tav. n. 34 Ter del 26.08.2009 Stato di Progetto – Planimetria aerofotogrammetrica con indicazione dell'area per standards urbanistici (DM 1444/68) e dell'area per parcheggi pertinenziali  
trica con indicazione dell'area per standards urbanistici (DM 1444/68) e dell'area per parcheggi pertinenziali;

39. Tav. n. 35 Quinquies del 26.08.2009 Stato di Progetto – Planimetria quotata dell'area riservata agli standards urbanistici ed ai parcheggi pertinenziali;
40. Tav. n. 35 Sexies del 26.08.2009 Stato di Progetto – Planimetria catastale con indicazione dell'area per standards urbanistici (D.M. 1444/68) e dell'area per parcheggi pertinenziali;
41. Tav. n. 36 del 05.07.2006 Stato di Progetto – Deposito interrato:carpenteria fondazione;
42. Tav. n. 37 del 05.07.2006 Stato di Progetto – Deposito interrato:carpenteria 1° impalcato;
43. Tav. n. 38 del 05.07.2006 Stato di Progetto – Relazione sui materiali – Relazione di calcolo – Elementi prefabbricati;
44. Tav. n. 39 del 30.06.2009 Stato di Progetto – Relazione paesaggistica;
45. Tav. n. 40 del 30.06.2009 Analisi della sostenibilità ambientale e significatività degli aspetti ambientali diretti ed indiretti.
46. Tabella analitica del 26/08/2009
47. Relazione Agronomica del 30.06.2009
48. Relazione generale sugli impianti a rete e rifiuti solidi urbani del 30.06.2009;
49. Planimetria dell'area con ubicazione dell'area per la raccolta dei rifiuti del 30.06.2009;
50. Dichiarazione sull'assenza di sorgenti elettromagnetiche del 30.06.2009;
51. TAV. 1 – Relazione di Conformità al DPCM 5.12.1997 del 30.06.2009;
52. TAV. 2 – Relazione di Impatto acustico del Cantiere del 30.06.2009;
53. TAV. 3 – Valutazione di Impatto acustico del 30.06.2009;

#### Progetto impianto idrico e di condizionamento invernale ed estivo

54. Tav. n. 1 IDR del 27.06.2006 Relazione tecnica impianto idrico;
55. Tav. n. 2 IDR del 27.06.2006 Piano interrato impianto idrico-sanitario;
56. Tav. n. 3 IDR del 27.06.2006 Piano terra impianto idrico-sanitario;
57. Tav. n. 4 IDR del 27.06.2006 Piano ammezzato impianto idrico-sanitario;
58. Tav. n. 5 IDR del 27.06.2006 Piano nobile impianto idrico-sanitario;
59. Elaborato 2 del 27.06.2006 Calcolo impianto di condizionamento;
60. Elaborato 3 del 27.06.2006 Relazione legge 10- D.Lgs.19/08/2005 n. 192;
61. Tav. n 1 CON/DIS del 27.06.2006 Relazione generale impianto di condizionamento;
62. Tav. n 2 CON del 27.06.2006 Posizione UTA e distribuzione canali aeraulici- Piano interrato;
63. Tav. n 3 CON del 27.06.2006 Posizione UTA e distribuzione canali aeraulici- Piano terra;
64. Tav. n 4 CON del 27.06.2006 Posizione UTA e distribuzione canali aeraulici- Piano ammezzato;
65. Tav. n 5 CON del 27.06.2006 Posizione UTA e distribuzione canali aeraulici- Piano nobile;
66. Tav. n 6 CON del 27.06.2006 Posizione UTA e distribuzione canali aeraulici- Piano sottotetto;
67. Tav. n 2 DIS del 27.06.2006 Distribuzione UTA – Piano interrato;

68. Tav. n 3 DIS del 27.06.2006 Distribuzione ventilconvettori, UTA, riscaldamento a pavimento – Piano terra;
69. Tav. n 4 DIS del 27.06.2006 Distribuzione ventilconvettori, UTA – Piano ammezzato;
70. Tav. n 5 DIS del 27.06.2006 Distribuzione ventilconvettori, UTA – Piano nobile;
71. Tav. n 6 DIS del 27.06.2006 Distribuzione ventilconvettori, UTA – Piano sottotetto.

### **Progetto impianto antincendio**

72. Tav. 01 VVF del 15.01.2009 Relazione tecnica antincendio;
73. Tav. 02 VVF del 15.01.2009 Rilevatori fumi e diffusione sonora - Piano interrato;
74. Tav. 03 VVF del 15.01.2009 Vie di fuga e Presidi antincendio - Piano interrato;
75. Tav. 04 VVF del 15.01.2009 Rilevatori fumi e diffusione sonora e apparecchiature Condizionamento - Piano terra;
76. Tav. 05 VVF del 15.01.2009 Vie di fuga e Presidi antincendio - Piano terra;
77. Tav. 06 VVF del 15.01.2009 Rilevatori fumi e diffusione sonora e apparecchiature Condizionamento - Piano ammezzato;
78. Tav. 07 VVF del 15.01.2009 Vie di fuga e Presidi antincendio - Piano ammezzato;
79. Tav. 08 VVF del 15.01.2009 Rilevatori fumi e diffusione sonora e apparecchiature Condizionamento - Piano nobile;
80. Tav. 09 VVF del 15.01.2009 Vie di fuga e Presidi antincendio - Piano nobile;
81. Tav. 10 VVF del 15.01.2009 Rilevatori fumi e diffusione sonora e apparecchiature Condizionamento - Piano sottotetto;
82. Tav. 11 VVF del 15.01.2009 Vie di fuga e Presidi antincendio - Piano sottotetto;
83. Tav. 12 VVF del 15.01.2009 Antincendio - Prospetti – Sezioni - Pianta coperture;
84. Tav. 13 VVF del 15.01.2009 Antincendio - Aerofotogrammetria della zona.

### **Impianti elettrici ed ausiliari**

85. Tav. n 1 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano interrato: Relazione tecnica;
86. Tav. n 2 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano interrato: Schema elettrico unificare quadro generale BT cabina;
87. Tav. n 3 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano interrato: Schema elettrico unificare quadro interrato;
88. Tav. n 4 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano interrato: Disposizione apparecchiature TVcc;
89. Tav. n 5 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano interrato: Disposizione apparecchiature per prese energia;
90. Tav. n 6 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano interrato: Disposizione prese telefoniche + allarme bagni;

- 
91. Tav. n 7 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano interrato: Disposizione illuminazione ordinaria e di sicurezza;
  92. Tav. n 8 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano interrato: Indicazione dei locali;
  93. Tav. n 9 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano interrato: Impianto di pressurizzazione antincendio;
  94. Tav. n 10 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano interrato: Particolari installativi;
  95. Tav. n 11 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano interrato: Cabina di trasformazione MT/BT;
  96. Tav. n 12 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano interrato: Disposizione quadri di comando;
  97. Tav. n 13 ELE del 27.06.2006 Impianti elettrici ed ausiliari: Relazione tecnica illustrativa;
  98. Tav. n 14 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano terra: Quadro di unione;
  99. Tav. n 15 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano primo: Quadro di unione;
  100. Tav. n 16 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano secondo: Quadro di unione;
  101. Tav. n 17 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano sottotetto: Quadro di unione;
  102. Tav. n 18 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano terra: Distribuzione impianto di illuminazione ordinaria su linee privilegiate;
  103. Tav. n 19 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano primo: Distribuzione impianto di illuminazione ordinaria su linee privilegiate;
  104. Tav. n 20 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano secondo: Distribuzione impianto di illuminazione ordinaria su linee privilegiate;
  105. Tav. n 21 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano sottotetto: Distribuzione impianto di illuminazione ordinaria su linee privilegiate;
  106. Tav. n 22 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano terra: Distribuzione impianto di illuminazione di emergenza e vie di fuga con sistema di supervisione;
  107. Tav. n 23 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano primo: Distribuzione impianto di illuminazione di emergenza e vie di fuga con sistema di supervisione;
  108. Tav. n 24 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano secondo: Distribuzione impianto di illuminazione di emergenza e vie di fuga con sistema di supervisione;
  109. Tav. n 25 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano sottotetto: Distribuzione impianto di illuminazione di emergenza e vie di fuga con sistema di supervisione;
  110. Tav. n 26 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Area esterna con verzeri: Impianto di illuminazione di emergenza e vie di fuga;
  111. Tav. n 27 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano terra: Distribuzione impianto FM su linee ordinarie e privilegiate;
  112. Tav. n 28 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano terra-cucina: Distribuzione impianto FM su linee ordinarie e privilegiate;
  113. Tav. n 29 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano primo: Distribuzione impianto FM su linee ordinarie e privilegiate;

- 
114. Tav. n 30 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano secondo: Distribuzione impianto FM su linee ordinarie e privilegiate;
115. Tav. n 31 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano sottotetto: Distribuzione impianto FM su linee ordinarie e privilegiate;
116. Tav. n 32 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano terra: Schemi unifilari QUPPT-QUOPT etc....;
117. Tav. n 33 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano terra: Schemi unifilari QUPPT3-QUOPT4 etc....;
118. Tav. n 34 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano terra- locale cucina e scala di servizio: Schemi unifilari QUPPT5-QUOPT5 etc....;
119. Tav. n 35 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano primo: Schemi unifilari QUPP1-QUPP13 etc....;
120. Tav. n 36 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano secondo: Schemi unifilari UPP2-UOP2 etc....;
121. Tav. n 37 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico Piano sottotetto: Schemi unifilari UPP2-UOP2 etc....;
122. Tav. n 38 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico: Quadri generali e Quadri servizi;
123. Tav. n 39 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico: Distribuzione planimetrica- p.t. e p.p.;
124. Tav. n 40 ELE del 27.06.2006 Impianto elettrico: Distribuzione planimetrica- p.s. e p.sot..
125. Schema di Convenzione di cui all'Art. 2 del D.P.R. n. 447/98 e ss.mm.ii.

20 NOV. 2009

AL COMUNE DI CAPACCIO(SA)



*Ministero per i Beni e le Attività Culturali*

SOPRINTENDENZA PER I BENI  
ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI  
DI SALERNO E AVELLINO  
VIA BOTTEGHELLE, 11  
84121 SALERNO  
TEL. 089 2573111 - FAX 089 251727

Prot. N. 30820 Allegati.....

Risposta al Foglio del .....  
Div ..... Sev. .... N.....

Oggetto: Capaccio(SA) - Conferenza dei Servizi per il giorno 24/11/2009 ore 11.00 c/o la sede  
del Comune. Cambio di destinazione d'uso della villa Doria D'Angri  
Rif. Amb. 4520/09

Si fa seguito alla convocazione pervenuta con nota del comune di Capaccio n.44800 del  
9.11.09 per la conferenza dei servizi del giorno 24/11/2009 da tenersi alle ore 11.00 c/o la  
sede del Comune ,avente per oggetto il cambio di destinazione d'uso della villa Doria  
D'Angri , per comunicare che questo ufficio sarà rappresentato dall'arch. Rosalba De Feo,  
cui con la presente, si conferisce formale delega.

Il Soprintendente  
Giuseppe Zampino





Comune di Capaccio  
(Provincia di Salerno)

ALLEGATO 16

Settore III: Gestione Territorio – Edilizia Privata – Patrimonio - Demanio – Commercio – Artigianato – Industria

Corso Vittorio Emanuele, n. 1 - 84047 Capaccio (SA)  
Tel. +39 (0828) 81.21.11 Facsimile +39 (0828) 821.260 Email: settoreterzo@comune.capaccio.sa.it

OGGETTO: Progetto per il "Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri in località Ponte Barizzo" – ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. 447/1998 e D.P.R. n. 440/2000 – Richiedente società "Parco Vanvitelli S.p.A.", con sede in loc. Ponte Barizzo – Via S.S. 18, 84047 Capaccio (SA), iscritta nel Registro delle Imprese di Salerno con C.F. e numero di iscrizione 81000210658 a mezzo della Sig.ra Iseria Lombardi, nata a San Giovanni Valdarno (AR) il 19.06.1949 e residente in Eboli (SA), in qualità di amministratore unico. Rif. P.ca n. 167/2006 - Verbale della Conferenza di Servizi indetta ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. 447/1998 e ss.mm.ii. – Seduta n. 2.

Il giorno "04 Dicembre 2009", in Capaccio, presso la sede comunale,

#### PREMESSO

- Che in riferimento all'oggetto in data 24 novembre 2009 furono aperti i lavori della conferenza di servizi ai sensi dell'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, come modificato dalla legge 15 maggio 1997, n. 127 e dalla legge n. 340/2000 e ss.mm.ii.;
- Che per detta procedura fu statuito un periodo di validità della durata della conferenza di servizi in 90 giorni;
- Che col verbale della prima seduta del 24 novembre 2009, dovendo approfondire aspetti tecnici ed amministrativi, si convenne di aggiornare la seduta al 04/12/2009;
- Che il presente verbale integra il verbale del 24 novembre 2009 e ne costituisce parte integrante.

#### TUTTO CIÒ PREMESSO

Il Responsabile del Settore e del Procedimento, nella qualità di rappresentante dell'amministrazione procedente, in quanto tale svolgente le funzioni di Presidente della Conferenza di Servizi indette dal Responsabile dello Sportello Unico delle Attività Produttive ai sensi dell'art. 4 comma 2 e dell'art. 5 comma 1 del D.P.R. 447/98 e s.m.i.,

#### ACCERTATO

Che sono presenti i sigg. di cui all'allegato "A" e la delega prot. n. 2237 del 23/11/2009 del funzionario SUAP della Provincia di Salerno, la delega prot. n. 30820 del 20/11/2009 del funzionario della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Salerno e Avellino nonché la delega ARPAC prot. n. 17387 del 03.12.2009.

#### DICHIARA

aperti i lavori della conferenza di servizi in prosieguo della seduta del 24/11/2009. Di comune accordo viene nominato Segretario della conferenza di servizi, con compiti di predisposizione e redazione del relativo verbale, il geom. Christian FRANCO, il quale accetta l'incarico.

Il Presidente, Dott. Ing. Carmine Greco, in qualità di Responsabile del Procedimento, incardinato al Settore III del Comune di Capaccio quale Responsabile del Settore, richiamando la nota prot. n. 44880 del 09/11/2009 di convocazione della Conferenza di Servizi e

relativi allegati nonchè il Verbale della Conferenza di Servizi, prima seduta, del 24/11/2009 dà atto che per quanto convenuto nella seduta n. 1 del 24/11/2009, la società richiedente, con nota prot. n. 48852 del 04.12.2009, ha trasmesso le seguenti tavole integrative:

- Tavola n. 20 Ter sostitutiva della Tav. 20 Bis;
- Tavola n. 29 Ter sostitutiva alla Tav. 29 Bis;
- Tavola n. 30 Bis sostitutiva della Tav. 30;
- Tavola n. 35 Septies sostitutiva della Tav. 35 Sexies.

Dall'esame di dette tavole integrative si evince una migliore puntualizzazione delle aree destinate a standars e di quelle pertinenziali sicchè essa esaudisce le perplessità sollevate nella seduta del 24/11/2009.

Dato Atto, altresì, che sono stati acquisiti i pareri favorevoli dei seguenti Enti coinvolti:

1. Soprintendenza S.P.B.A.P.P.S.A.D. di Salerno;
2. Soprintendenza per i beni ARCHEOLOGICI per la provincia di Salerno;
3. Regione Campania – Settore Prov.le del Genio Civile;
4. Regione Campania – Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Sele;
5. ASL SA/3;
6. Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
7. Servizio Commercio Comune di Capaccio;

e che mancano ancora i pareri dei seguenti Enti:

8. Assessorato Provinciale – Settore Urbanistica;
9. A.R.P.A.C. Dipartimento Provinciale di Salerno;
10. Regione Campania Assessorato all'Ambiente Servizio V.I.A. – V.A.S. - Verifica di assogettabilità D.Lgs. n. 152/2006 e D.Lgs. n. 4/2008;

per i primi due c'è stato l'invito formale dei rispettivi rappresentanti alla CdS mentre per il terzo nonostante ci sia stata la richiesta formale giusto prot. n. 7705 del 24/02/2009 e successivo sollecito del 29/05/2009 prot. n. 22441 ad oggi non è pervenuta alcuna risposta; in ordine a questo terzo punto c'è da dire che la Giunta Regionale ha proposto un Regolamento con deliberazione n. 1235 del 10/07/2009 – DGR 426 del 14 marzo 2008 e DGR n. 912 del 15 maggio 2009 in merito alle procedure di valutazione di impatto ambientale – valutazione d'incidenza, screening, "sentito", pubblicato sul BURC n. 47 del 27/07/2009, al Consiglio Regionale che l'ha approvato di cui si attende la pubblicazione a breve sul BURC.

Si ribadisce il parere favorevole all'approvazione dell'istanza e dell'allegato progetto definitivo proposto dalla Società "Parco Vanvitelli S.p.A.", con sede in loc. Ponte Barizzo – Via S.S. 18, 84047 Capaccio (SA), iscritta nel Registro delle Imprese di Salerno con C.F. e numero di iscrizione 81000210658 a mezzo della Sig.ra Ismeria Lombardi, nata a San Giovanni Valdarno (AR) il 19.06.1949 e residente in Eboli (SA), in qualità di amministratore unico, in data 27 giugno 2006 prot. 24917 e successive integrazioni riguardante il "Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri da abitazioni a ristorante, sala mostre, sala aste, sala convegni e sala eventi di rappresentanza e realizzazione di un locale interrato – Variante urbanistica Art. 5 del D.P.R. 447/98 e D.P.R. n. 440/00" alla località Ponte Barizzo consistente nel cambio di destinazione d'uso di un edificio esistente ricadente in Z.T.O. "A2", oltre alle aree pertinenziali, da trasformare in una nuova zona territoriale omogenea denominata "commerciale-ricreativa e di rappresentanza – direzionale" in cui sia espressamente possibile esercitare le l'attività sopra dette. Tale ri-

chiesta è conforme alla deliberazione di C.C. n. 36 del 27/03/2008 – Sportello Unico delle Attività Produttive – D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447, art. 5 e ss.mm.ii. – Atti di indirizzo – in quanto la fattispecie in esame ricade nell'ambito di applicazione del 3° caso del deliberato.

L'Arch. Rosalba De Feo, rappresentante del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza B.A.P., (vedi delega allegata) presa visione delle tavole integrative trasmesse con nota del 04.12.2009 prot. n. 48852, conferma il parere favorevole al cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri e all'intervento relativo alla rampa di accesso al locale sottostante i verzieri, così come integrato dalla suddetta documentazione, in linea con il parere già espresso dalla Soprintendenza B.A.P.S.A.E. del 21.11.2006 prot. n. 35204. Per quanto riguarda i grafici relativi all'area riservata agli standards pubblici, esprime in linea di massima parere favorevole. Il parere definitivo sarà reso sulla base dei grafici di dettaglio relativi agli arredi dell'area verde che dovranno essere presentati prima della fase d'inizio dei lavori de quibus. Si fa presente che il progetto approvato con nota n. 35204 del 21.11.2006 è stato approvato dalla Soprintendenza mista B.A.P.S.A.E. di SA ed AV, pertanto si richiede di inviare comunicazione alla Soprintendenza B.S.A.E. al fine di permettere l'esercizio dell'alta sorveglianza da parte di funzionari con la qualifica di conservatore e storico dell'arte, in corso d'opera.

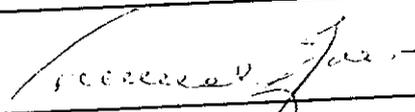
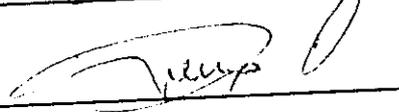
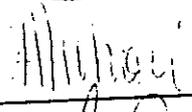
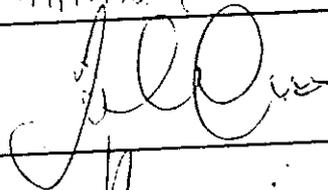
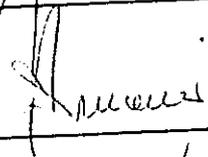
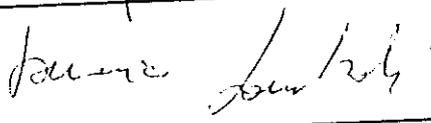
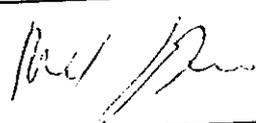
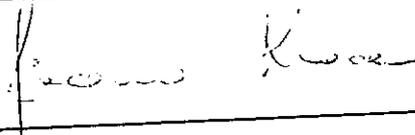
Il Dott. Alfonso Dubois e l'Arch. Giacomo Ruocco, intervenuti in rappresentanza dell'A.R.P.A.C. (giusta delega allegata), atteso che il Consiglio Regionale in data 28.10.2009 ha approvato il regolamento che prevede per le varianti puntuali l'esclusione dalla verifica di assoggettabilità V.A.S.; sentita la relazione che precede del responsabile SUAP; preso atto dei pareri e delle prescrizioni dettate dagli altri Enti interessati dal procedimento; visto il D.P.R. 447/98 e s.m.i.; viste le vigenti norme in materia ambientale e di protezione dall'inquinamento; esprimono per quanto di competenza A.R.P.A.C., fatti salvi i diritti dei terzi ed i pareri, nulla osta, autorizzazioni e prescrizioni imposte dagli altri Enti interessati dal procedimento, parere favorevole a condizione vincolante che l'Amministrazione Comunale, in caso decida di approvare il progetto di variante proposto, valuti preliminarmente la situazione urbanistica presente nell'area e la possibilità di rimodulare il Piano di Zonizzazione Acustica, in quanto la zona interessata dall'intervento va inserita in classe acustica non inferiore alla IV (quarta); quindi si rispetti rigorosamente il D.lgs 152/06 e s.m.i. in tema di qualità delle acque, di smaltimento rifiuti, di inquinamento atmosferico; si adottino tutti i sistemi atti ad eliminare eventuali contaminazioni delle matrici ambientali; i rifiuti prodotti non vengano miscelati tra loro e siano smaltiti e conferiti ai sensi delle vigenti disposizioni normative; si adottino adeguati sistemi per il risparmio energetico; si comunichi all'ARPAC l'inizio dell'attività per i controlli di competenza.

L'Ing. Basilio Cuozzo, rappresentante della Provincia di Salerno, visti gli atti e i pareri favorevoli espressi, esprime parere favorevole ai soli fini urbanistici fatte salve le indicazioni e prescrizioni presenti nei pareri allegati e previa acquisizione prima dell'approvazione definitiva in consiglio comunale dell'eventuale verifica di assoggettabilità V.A.S..

L'Ing. Carmine Greco, in qualità di responsabile del S.U.A.P., visti i pareri favorevoli espressi dagli Enti coinvolti nel procedimento dichiara conclusa la Conferenza di Servizi con esito favorevole e rimette gli atti, per l'adozione della variante, previa pubblicazione, al Consiglio Comunale per l'adozione dei provvedimenti di competenza.

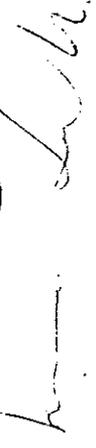
Si trasmette il presente provvedimento al responsabile del Procedimento SUAP del Comune di Capaccio per i provvedimenti di conseguenza.

Del ché è verbale, composto da n. 04 (quattro) pagine,

|                           |  |
|---------------------------|--|
| DOTT. ING. CARMINE GRECO  |    |
| GEOM. CHRISTIAN FRANCO    |    |
| DOTT. ALFONSO DUBOIS      |    |
| DOTT. ING. BASILIO CUOZZO |    |
| ARCH. VITO BRANCACCIO     |   |
| SIG. ISMERIA LOMABARDI    |  |
| ARCH. ROSALBA DE FEO      |  |
| ARCH. GIACOMO RUOCCO      |  |

Capaccio, 04 Dicembre 2009

**ALLEGATO "A"**

| NOME COGNOME   | QUALIFICA  | FIRMA   |
|--|--|---|
| DOTT. ING. CARIMINE GRECO  | RUP E RESPONSABILE DEL SETTORE III -<br>COMUNE DI CAPACCIO   |    |
| GEOM. CHRISTIAN FRANCO   | COMUNE DI CAPACCIO - SETTORE III -<br>SEGRETARIO VERBALIZZANTE   |    |
| ARCH. VITO BRANCACCIO  | PROGETTISTA DELL'INTERVENTO PROPOSTO   |    |
| DOTT. ING. BASILIO CUOZZO  | RAPPRESENTATE DELLA PROVINCIA DI SALERNO<br>- ASSESSORATO PROVINCIALE SETTORE<br>URBANISTICA - GIUSTA DELEGA ALLEGATA    |    |
| SIG.FA ISMERIA LOMBARDI - RAPPRESENTANTE<br>LEGALE DELLA "PARCO VANVITELLI S.P.A." | RICHIEDENTE DEL PROGETTO   |    |
| ARCH. ROSALBA DE FEO   | RAPPRESENTATE DEL MINISTERO PER I BENI E<br>LE ATTIVITA' CULTURALI - SOPRINTENDENZA<br>B.A.P.S. - GIUSTA DELEGA ALLEGATA |   |
| DOTT. ALFONSO DUBOIS   | RAPPRESENTANTE DELL'A.R.P.A.C. - GIUSTA<br>DELEGA ALLEGATA   |   |
| ARCH. GIACOMO RUOCCO   | RAPPRESENTANTE DELL'A.R.P.A.C. - GIUSTA<br>DELEGA ALLEGATA   |  |





2009 17387 03-12

Il sottoscritto prof. ing. Gennaro Volpicelli, nato a Napoli il 14/07/1933, nella qualità di Direttore Generale e legale rappresentante dell'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Campania (ARPAC), istituita con Legge Regionale 10/98

**DELEGA**

Il dott. Vittorio Di Ruocco nato a Pontecagnano Faiano (SA) il 01/01/1965 è residente in Pontecagnano Faiano (SA) alla via Sandro Pertini, 8/c, il dott. Alfonso Dubois nato a Cava dei Tirreni (SA) il 20/10/1950 e residente in Castellabate alla via Fontananova, 15 ed il dott. Giacomo Ruocco nato a Gragnano il 05/01/1989 e residente in Gragnano alla via Vecchia San Leone a partecipare alla Conferenza di Servizi ai sensi ex art. 5 del D.P.R. 447/1998 e ss. mm. ii. relativa al Progetto per il Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri -- richiedente: PARCO VANVITELLI s.p.a. con sede nel comune di Capaccio - che si terrà il giorno 04/12/2009 presso il SUAP del comune di Capaccio.

Napoli, 03 DIC. 2009

n. 1512/2009

Il Direttore Generale

prof. ing. Gennaro Volpicelli



20 NOV. 2009

AL COMUNE DI CAPACCIO(SA)



*Ministero per i Beni e le Attività Culturali*

SOPRINTENDENZA PER I BENI  
ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI  
DI SALERNO E AVELLINO  
VIA BOTTEGHELLE, 11  
84121 SALERNO  
TEL. 089 2573111 - FAX 089 251727

Prot. N. 44800 Allogati.....

Risposta al Foglio del .....  
Piv..... Sex..... F.....

Oggetto: Capaccio(SA) – Conferenza dei Servizi per il giorno 24/11/2009 ore 11.00 c/o la sede del Comune. Cambio di destinazione d'uso della villa Doria D'Angri  
Rif. Amb. 4520/09

Si fa seguito alla convocazione pervenuta con nota del comune di Capaccio n.44800 del 9.11.09 per la conferenza dei servizi del giorno 24/11/2009 da tenersi alle ore 11.00 c/o la sede del Comune, avente per oggetto il cambio di destinazione d'uso della villa Doria D'Angri, per comunicare che questo ufficio sarà rappresentato dall'arch. Rosalba De Feo, cui con la presente, si conferisce formale delega.

Il Soprintendente  
Giuseppe Zampino





PROVINCIA DI SALERNO

Presidente

Prot. n. 237 del 23 novembre 2009

AL RESPONSABILE DEL SUAP  
DEL COMUNE DI CAPACCIO (SA)

**OGGETTO: Conferenza di Servizi ex art. 5 DPR 447/98.**  
**Comune di Capaccio. Ditta: Parco Vanvitelli s.p.a.**

Si delega il Funzionario del C.d.R. "Governo del Territorio", ing. Basilio Cuzzo, a partecipare ai lavori della Conferenza di Servizi in oggetto, convocata per il giorno 24.11.2009 alle ore 11.00, finalizzata al "*Cambio della destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri*".

La presente conferisce al delegato la facoltà di formulare il parere di competenza, tenendo conto dei pareri espressi dagli altri Enti ed Amministrazioni partecipanti e, in concerto con gli stessi, di assumere le più opportune determinazioni.

On. Edmondo Cirielli





*Regione Campania*

*Area Operativa di Coordinamento*

*Capaccio, Tutela dell' Ambiente*

*C.T. A. Protezione Civile*

*Settore Tutela dell' Ambiente*

*Dr. Raue*

584 P

Al Comune di Capaccio  
Settore III

Corso Vittorio Emanuele n. 1  
84047 - Capaccio (SA)  
Fax: 0828/821640

REGIONE CAMPANIA

Prot. 2010.0098244 del 03/02/2010 ore 15.21

COMUNE DI CAPACCIO

Prot. 2010.XXVVI/1 33



RACCOMIANDATA A R ANTICIPATA VIA FAX

OGGETTO: Valutazione Ambientale Strategica - Trasmissione Decreto Dirigenziale

Si trasmette, in allegato, copia conforme del Decreto Dirigenziale n. 62 del 22/01/2010 avente ad oggetto: Valutazione Ambientale Strategica - Parere del Comitato Tecnico per l'Ambiente relativo alla "Variante urbanistica, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 e D.P.R. 440/2000, per progetto di cambio di destinazione d'uso della Villa Doria d'Angri, in località Ponte Barizzo, nel Comune di Capaccio (SA)" - Soggetto proponente: Parco Vanvitelli s.p.a. - Autorità procedente: Comune di Capaccio (SA).

Dott. Luigi Raue





**Giunta Regionale della Campania**

**Decreto**

**Area Generale di Coordinamento:**

**A.G.C.5 Ecologia, tutela dell'ambiente, disinquinamento, protezione civile**

| <b>N°</b> | <b>Del</b> | <b>A.G.C.</b> | <b>Settore</b> | <b>Servizio</b> |
|-----------|------------|---------------|----------------|-----------------|
| 62        | 22/01/2010 | 5             | 2              | 3               |

**Oggetto:**

Valutazione Ambientale Strategica - Parere del Comitato Tecnico per l'Ambiente relativo alla "Variante urbanistica, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 e D.P.R. 440/2000, per progetto di cambio di destinazione d'uso della Villa Doria d'Angri, in localita' Ponte Barizzo, nel Comune di Capaccio (SA)" - Soggetto proponente: Parco Vanvitelli s.p.a. - Autorita' procedente: Comune di Capaccio (SA).

**Dichiarazione di conformità della copia cartacea:**

Il presente documento, ai sensi del T.U. dpr 445/2000 e successive modificazioni è copia conforme cartacea del provvedimento originale in formato elettronico, firmato elettronicamente, conservato in banca dati della Regione Campania.

**Estremi elettronici del documento:**

Documento Primario : CA7BE2943713C9A1B35F2E4C64705672D1148621

Frontespizio Allegato : D2AD455349E93C8EBB994A8534B08719F2CEC77F





## Giunta Regionale della Campania

### DECRETO DIRIGENZIALE

AREA GENERALE DI COORDINAMENTO

A.G.C.5 Ecologia, tutela dell'ambiente,  
disinquinamento, protezione civile

COORDINATORE

Dr. Rauci Luigi

DIRIGENTE SETTORE

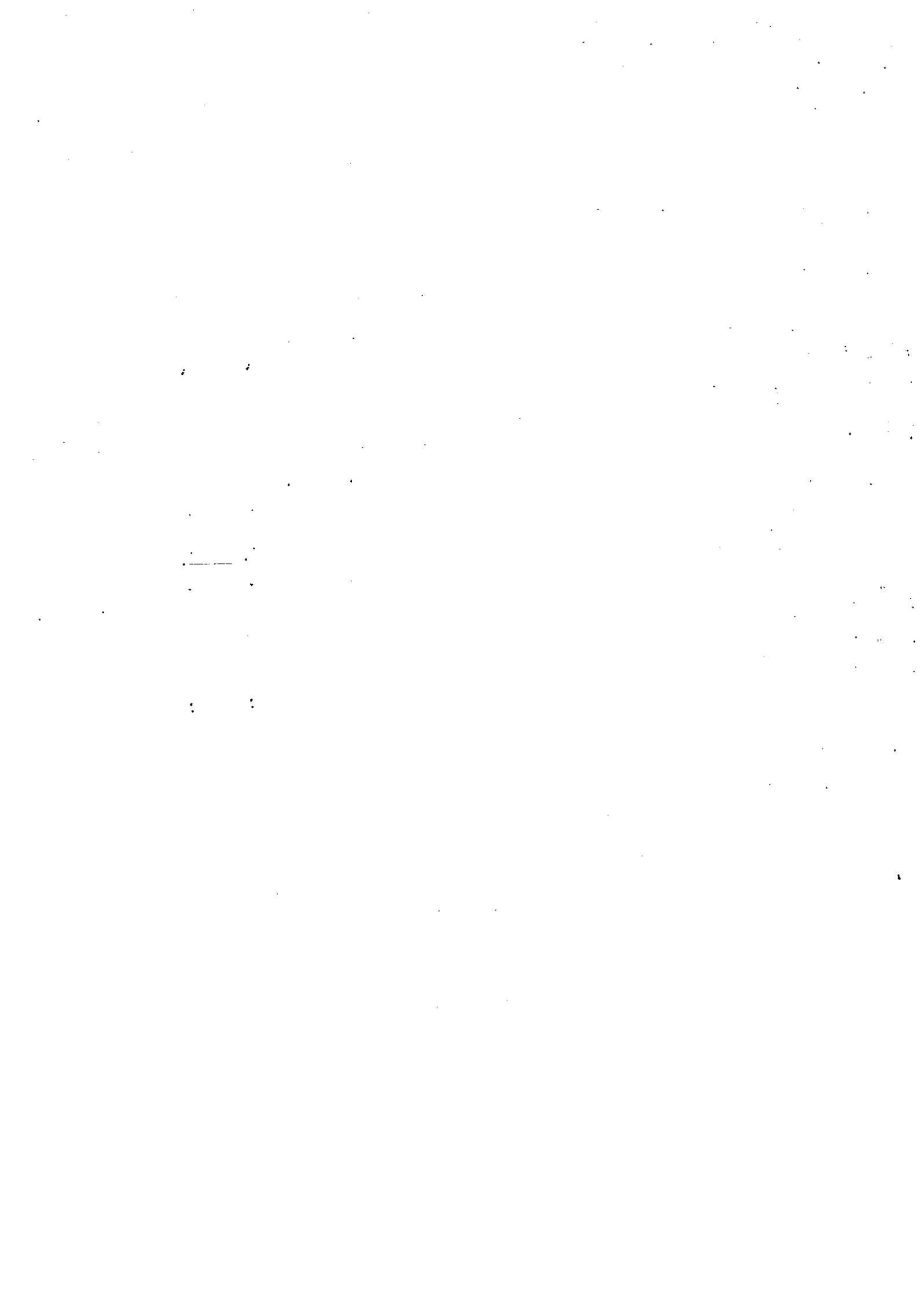
Dr. Rauci Luigi

| DECRETO N° | DEL        | A.G.C. | SETTORE | SERVIZIO | SEZIONE |
|------------|------------|--------|---------|----------|---------|
| 62         | 22/01/2010 | 5      | 2       | 3        | 0       |

Oggetto:

*Valutazione Ambientale Strategica - Parere del Comitato Tecnico per l'Ambiente relativo alla "Variante urbanistica, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 e D.P.R. 440/2000, per progetto di cambio di destinazione d'uso della Villa Doria d'Angri, in localita' Ponte Barizzo, nel Comune di Capaccio (SA)" - Soggetto proponente: Parco Vanvitelli s.p.a. - Autorita' procedente: Comune di Capaccio (SA).*

|   |       |
|---|-------|
| Data registrazione  | _____ |
| Data comunicazione al Presidente o Assessore al ramo                        | _____ |
| Data dell'invio al B.U.R.C.   | _____ |
| Data dell'invio al Settore Gestione delle Entrate e della Spesa di Bilancio | _____ |
| Data dell'invio al settore Sistemi Informativi                              | _____ |





*Giunta Regionale della Campania*

**ITER DOCUMENTALE  
DEL  
DECRETO DIRIGENZIALE**

AREA GENERALE DI COORDINAMENTO

A.G.C.5 Ecologia, tutela dell'ambiente,  
disinquinamento, protezione civile

COORDINATORE

Dr. Rauci Luigi

DIRIGENTE SETTORE

Dr. Rauci Luigi

DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Dr.ssa Pollinaro adelaide

RESP. DI PROCEDIMENTO/MISURA

Oggetto:

*Valutazione Ambientale Strategica - Parere del Comitato Tecnico per l'Ambiente relativo alla Variante urbanistica, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 e D.P.R. 440/2000, per progetto di cambio di destinazione d'uso della Villa Doria d'Angri, in localita' Ponte Barizzo, nel Comune di Capaccio (SA) - Soggetto proponente: Parco Vanvitelli s.p.a. - Autorita' procedente: Comune di Capaccio (SA).*



## Giunta Regionale della Campania

### REMESSO:

- che il titolo III della parte seconda del D.Lgs. 152/2006, così come sostituito dal D.Lgs. 4/2008, in recepimento della Direttiva 42/2001/CE, detta norme in materia di Valutazione Ambientale Strategica di determinati piani e programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale;
- che, con Delibera di Giunta Regionale n. 426 del 14/03/2008 e succ. mod. e int., si è provveduto a riorganizzare le strutture (Comitato Tecnico Ambientale, Tavoli Tecnici) e le procedure istruttorie per la formulazione del parere di compatibilità ambientale, approvando apposito Disciplinare;
- che, con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 80 del 22/04/2008 e succ. mod. e int., è stato costituito il Comitato Tecnico per l'Ambiente (C.T.A.);
- che, con nota prot. n. 7705 del 24/02/2009 acquisita al protocollo regionale n. 245997 del 20/03/09, il Comune di Capaccio (SA) ha trasmesso, per la verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/06 e succ. mod. e int., la documentazione relativa alla "Variante urbanistica, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 e D.P.R. 440/2000, per progetto di cambio di destinazione d'uso della Villa Doria d'Angri, in località Ponte Barizzo" ad iniziativa "Parco Vanvitelli s.p.a.";

### CONSIDERATO:

- che la procedura di Valutazione Ambientale Strategica è svolta dai Tavoli Tecnici e si conclude con l'emanazione del Decreto del Dirigente Coordinatore dell'A.G.C. 05, previo parere del Comitato Tecnico Ambientale;

### RILEVATO:

- che per detta variante, istruita dal Tavolo Tecnico n. I, il C.T.A., nella seduta del 21 dicembre 2009, ha deciso l'esclusione dalla procedura di V.A.S., ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 del D.Lgs. 152/06 e succ. mod. e int.;

**RITENUTO** di dover provvedere all'emissione del decreto di esclusione dalla procedura di V.A.S.;

**VISTA** la delibera di G. R. n. 426/08 e succ. mod. e int.;

Alla stregua dell'istruttoria compiuta dal Settore, nonché della dichiarazione di conformità resa dal Dirigente del Servizio 03

### D E C R E T A

per i motivi espressi in narrativa e che qui si intendono integralmente trascritti e confermati:

1. di escludere dalla procedura di V.A.S., su conforme giudizio del Comitato Tecnico per l'Ambiente espresso nella seduta del 21 dicembre 2009, la "Variante urbanistica, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 e D.P.R. 440/2000, per progetto di cambio di destinazione d'uso della Villa Doria d'Angri, in località Ponte Barizzo, nel Comune di Capaccio (SA)" ad iniziativa "Parco Vanvitelli s.p.a.";
2. di precisare che eventuali prescrizioni tecniche che i competenti organi avessero da impartire nel prosieguo dell'iter approvativo e di conseguenza avessero a produrre sostanziali modifiche agli atti, il progetto dovrà essere sottoposto nuovamente al C.T.A.;
3. che l'Amministrazione che provvederà al rilascio del provvedimento finale è tenuta ad acquisire tutti gli altri pareri e/o valutazioni previste per legge, ed a verificare l'ottemperanza delle prescrizioni riportate e la congruità del progetto esecutivo con il progetto definitivo esaminato dal C.T.A. ed assunto a base del presente parere. E' fatto altresì obbligo, che nel caso che l'ottemperanza delle prescrizioni di Enti terzi avessero a richiedere varianti sostanziali o formali del progetto definitivo



## *Giunta Regionale della Campania*

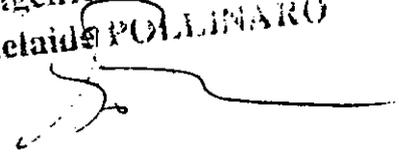
esaminato, il progetto completo delle varianti sia sottoposto a nuova procedura;

4. di inviare, per gli adempimenti di competenza, il presente atto al Comune di Capaccio (SA) e al Settore Tutela Ambiente ove è visionabile la documentazione oggetto del procedimento de quo;
5. di trasmettere il presente atto al competente Settore Stampa e Documentazione ed Informazione e Bollettino Ufficiale per la relativa pubblicazione sul BURC ed al web master per la pubblicazione sul sito della Regione Campania.

**Dr. Luigi Rauci**

REGIONE CAMPANIA  
DIREZIONE REGIONALE ECOLOGIA  
E SUE ATTIVITÀ  
COMPOSTO PER IL RICEVIMENTO  
ED ALLEGATO AL N. \_\_\_\_\_  
IL DIRIGENTE DELEGATO

Il Dirigente Servizio  
Dr. Adelaide POLLINARO





# COMUNE DI CAPACCIO

PROVINCIA DI SALERNO

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL C.C./G.M.

(Art. 53, 1° comma, della legge 8 giugno 1990, n.142)

OGGETTO: Cambio di destinazione d'uso delle Ville Donna D'Angeli  
in loc. Ponte Belizzo - ai sensi dell'art. 5 DPR 447/PPS e DPR 440/2000  
richiedente Parco Vauvitelli S.P.A. - Provved. Lim. n. 17 -

### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO

Per quanto riguarda la regolarità tecnica esprime parere:

Favorevole

IL RESPONSABILE

Data

23/03/2010

### IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

Per quanto concerne la regolarità contabile esprime parere:

IL RESPONSABILE

Data

### IL SEGRETARIO GENERALE

Sotto il profilo della legittimità esprime parere:

IL SEGRETARIO

Data



L'anno duemillesimo il giorno trentuno del mese di marzo è tenuto ed apposto convocato ed è riunito presso la sede Comunale la prima Commissione Comunale - Pianificazione Territoriale, alle ore 9.30 sono presenti i sottoelencati componenti:

Vito Scariati

Nicololini Maria

Manno Giuseppe

Troveschi Giuseppe Antonio

Ricci Luigi

Moranillo Leopoldo

Scolge le funzioni di verbalizzante il dott. Antonio Pifola dipendente Comunale.

Il Presidente apre la seduta e si passa all'ordine dell'argomento posto al n. 10 (dieci) dell'ordine del giorno " Piano attuativo di utilizzo della fersa costiera (Piano Spaffa) " entra il Consigliere Nicola Rejni, dopo ampia discussione, esaltate le operazioni formulate dal responsabile del Settore IV. Alato atto che si tratta di proposte di modifica agli indirizzi del Piano Spaffa. La Commissione espone perche' perche' il Consigliere Troveschi si riserva di espone perche' in Consiglio Comunale. Entra il componente Costelato Giuseppe delegato dal Gruppo Berlati in sostituzione di Manno Gabriele. Si passa all'ordine del Punto 14 posto all'ordine del giorno " Ampliamento di attivita' Produttiva esistente in area industriale disposta D.L. Cantate Urbanistica art 5 DPR 447/98 e DPR 460/99, loc: Ponte Berizzo Ridicente Imbriola S.2.4. Richiedere il responsabile del Settore IV. La Commissione



esaltate le relazioni, le relazioni espresse  
per essere favorevole.

Si fa riferimento all'ordine del punto 15 posto  
all'ordine del giorno "Cambiamo di destinazione  
d'uso delle Ville Doroteo D'Angi in località  
Richiedente soc. a Paveso Vanvitelli S.P.A.,  
di cui si è già esaltata la relazione  
espresse per essere favorevole.

Si fa riferimento all'ordine del punto 16  
posto all'ordine del giorno "Varianti  
per la trasformazione e l'ampliamento di un  
pubblico per l'art. 5 del DPR. 467/1998 e DPR  
460/2000" loc. Cap di Fiume Richiedente  
soc. Interseari. Il Consigliere Ricci e  
il gruppo collegato espresse forti perplessità  
relativamente all'argomento in quanto  
ritengono che lo stesso presenta molti  
dati "oscuri" del punto di vista tecnico ed  
anche sulle generi dell'atto stesso. Il Consigliere  
Ricci in merito a questo punto si riserva  
di esprimere meglio l'argomento. Il  
Presidente si riserva di esprimere il  
Consiglio Comunale di seguito di ulteriori  
consultazioni con i colleghi di maggioranza.  
Il Consigliere Castelloli visto l'istituto  
del funzionamento dell'UTE e ritenendo di  
essere favorevole in linea generale con  
gli interventi che favoriscono l'iniziativa  
privata, però sempre e comunque approfondendo  
gli aspetti giuridici e legali delle pratiche  
in oggetto in linea con quanto discusso dal  
presidente della Commissione. Si fa



COMMISSIONE

seduta del

alle trattative del punto 18 dicotto + Delle  
C.C. n.6 del 28/2/2010 - Richiesta revoca  
prot. n. 12629/2010 - La Commissione si  
riserva di esprimere il proprio  
sede del Consiglio Comunale  
del che si rende

Deve restare

A. G. G.

Ado. G. G.  
G. G. G.  
G. G. G.



## Interventi

LONGO: Annuncia voto favorevole – Chiede all'ing. Greco se su zona A, vincolata paesisticamente, si può fare l'art. 5? Occorreva VAS? L'atto all'ordine del giorno coniuga interesse del privato a quello collettivo riguardante immobile dichiarato di interesse storico, testimonianza della storia delle famiglie abili che si sono succedute in Provincia di Salerno. Ritiene come amministratore di venire incontro a chi ha investito per riqualificare una struttura bellissima ma fatiscante. In questa residenza vi sono passati dai Grimaldi di Monaco ai Baroni Ricciardi. L'intervento è calato in area alberghiera, con un giardino bellissimo di valenza didattica per le scuole. Il ripristino di quest'area può essere volano per l'economia di Capaccio. In Veneto senza gli imprenditori, non avremmo le ville palladiane. E' anacronistico pensare che quest'immobile oggi possa esser abitato, come secoli fa quando ospitava intere famiglie nobiliari, servitù etc.

VOZA: Anche per dichiarazione di voto: Prima del voto, non essendo né geometra né ingegnere, sentito il parer dell'ing. Greco chiede al Segretario se la Commissione Territoriale ha espresso parere favorevole (si), chiede se il Segretario ha reso parere favorevole (Presidente: parere Segretario non è previsto). Esprime voto favorevole sulla base dei pareri espressi dal tecnico comunale, dalla commissione territoriale e pure sulla dichiarazione del suo capogruppo Peppe Mauro.

CASTALDO: Complimenti a Longo per l'intervento, ma vorrebbe che la minoranza trattasse gli imprenditori tutti allo stesso modo nel senso che come il proprietario di Villa Vanvitelli ha investito, così anche gli altri hanno messo mano alla tasca e lo dice senza spirito di demagogia.

RAGNI: Respinge le accuse di Castaldo sulla demagogia, in quanto quello all'ordine del giorno è un caso diverso che prevede cambio di destinazione d'uso, non un ampliamento agli imprenditori, quando investono lo fanno per un tornaconto che nel caso dell'ampliamento in genere prevede ad esempio maggiore convenienza nell'acquistare terreno agricolo per ampliarsi. Non bisogna fare demagogia.

SCAIRATI: Il manufatto è di rilevante pregio architettonico. Plaude all'imprenditore per aver ridato vita a questo complesso. Condivide l'analisi di Longo.

ING. GRECO: Chiarisce a Longo che la variante è ammessa. Sulla VAS chiarisce che l'intervento in questione è soggetto a verifica di assoggettabilità e l'Ente Regione poi verificherà se occorrerà VAS. Nel caso di specie la procedura è stata attivata e la Regione ci ha comunicato che la pratiche non era assoggettabile a VAS. Infine la Regione pochi mesi fa ha deliberato l'esclusione delle pratiche ex art. 5 dalla VAS salvo casi specifici sottoposti a V.I.A.



CASTALDO: Chiarisce che non è solo cambio di destinazione l'uso ma vi è anche la realizzazione di un locale interrato.

TRONCONE: Annuncia voto favorevole sentite le dichiarazioni dell'ing. Greco. Raccomanda che questo immobile sia sottoposto a controllo anche dai Beni Ambientali.

