

**MUNICIPALITA' 5**  
**ARENELLA - VOMERO**

DOCUMENTO DI ACCOMPAGNAMENTO AL PARERE da rendere sulla proposta progettuale per la realizzazione – ex art. 56 delle N.T.A. della variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli – di una: CASA ALBERGO PER ANZIANI DENOMINATA “VILLA REGINA” in via Belvedere n. 145-147

Il Consiglio della Municipalità 5 Arenella – Vomero,

**PREMESSO CHE**

- con nota PG/2026/0290393 del 05/03/2026 del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa del Comune di Napoli, trasmessa con nota PG/2026/0307052 del 10/03/2026 della Presidenza della Municipalità 5, è stata richiesta l'espressione del parere sulla fattibilità urbanistica dell'intervento in oggetto;
- la Municipalità 5 è chiamata ad esprimere il proprio parere sulla proposta progettuale per la realizzazione, ai sensi dell'art. 56 delle N.T.A. della variante al P.R.G., di un'attrezzatura di quartiere ad uso pubblico denominata “Casa albergo per anziani – Villa Regina”;
- la proposta progettuale riguarda il complesso immobiliare sito in via Belvedere n. 145-147, costituito da un edificio storico di rilevante valore architettonico, attualmente in stato di abbandono e degrado;
- l'intervento prevede la riqualificazione e rifunzionalizzazione dell'immobile mediante manutenzione straordinaria e adeguamento funzionale, con destinazione a casa albergo per anziani, comprensiva di spazi abitativi e servizi collettivi;
- l'immobile è sottoposto a vincolo storico-architettonico e ricade in zona urbanistica di interesse storico;
- la proposta progettuale prevede la stipula di apposita convenzione con il Comune di Napoli ai fini della disciplina dell'uso pubblico dell'attrezzatura;
- la destinazione ad uso pubblico convenzionato rappresenta una significativa opportunità per il territorio, rispondendo alla crescente domanda di servizi per la popolazione anziana e contribuendo alla valorizzazione del patrimonio esistente;
- l'ambito territoriale della Municipalità impone una attenta valutazione delle esigenze sociali e urbane, al fine di migliorare la qualità della vita dei cittadini;

la surriferita proposta progettuale e la relativa documentazione è stata oggetto di articolata istruttoria da parte della II Commissione Permanente (Ambiente, Igiene, Salute, Inclusione Sociale, Pari Opportunità) e V Commissione Permanente (Lavori Pubblici, Bilancio, Patrimonio, Toponomastica) della Municipalità Arenella Vomero, più volte riunitesi in seduta congiunta;

- per le attrezzature assoggettate a uso pubblico i proprietari dovranno stipulare con l'amministrazione comunale apposita convenzione che ne disciplini l'uso. Ed invero il progetto preliminare prevede una bozza di convenzione tra la (proponente) proprietaria dell'immobile sito in Napoli alla Via Belvedere n1154 - 157 e il Comune di Napoli;

- l'ambito strettamente territoriale delle municipalità, impone una attenta analisi dei problemi e delle esigenze del territorio onde venire incontro alle necessità dello stesso e, al contempo, innalzare la qualità della vita dei cittadini;

- alla luce delle surriferite esigenze e necessità appare opportuno proporre una modifica/integrazione - in particolare dell'Articolo 4 "Servitù di uso pubblico" - della bozza di convenzione pervenuta.

Tutto ciò premesso e considerato, il Consiglio della Municipalità 5, nel rendere il proprio parere sulla proposta progettuale preliminare per la realizzazione – ex art. 56 delle N.T.A. della variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli – di una CASA ALBERGO PER ANZIANI DENOMINATA "VILLA REGINA" in via Belvedere n. 145-147

### **CHIEDE**

Al Dipartimento Area Urbanistica Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa del Comune di Napoli e al Comune di Napoli di prendere in debito conto le proposte di modifica ed integrazioni (RIPORTATE IN MAIUSCOLO) **dell'Art 4 "Servitù di uso pubblico – contenuto"** della bozza di convenzione che a seguire si riporta:

*"L'area oggetto di servitù perpetua, Casa Albergo per Anziani Villa Regina, individuata nell'allegato A con il perimetro rosso, sarà suddivisa nelle seguenti aree:*

*1. Reception, uffici per il personale e spazi di collegamento orizzontali e verticali (individuati con retino colore verde)*

*2. Spazi comuni destinati alle attività di socializzazione (laboratori ricreativi, individuati con retino magenta)*

*Tali spazi saranno assoggettati all'obbligo, in capo al proponente, di stipula di accordi con i dirigenti scolastici degli istituti pubblici della Municipalità richiedenti, per l'utilizzo gratuito degli stessi da parte di minori fino al tredicesimo anno di età, per un giorno settimanale, con presenza dei docenti e copertura assicurativa.*

**LE MODALITÀ DI UTILIZZO SARANNO DEFINITE ATTRAVERSO UN CALENDARIO CONDIVISO CON LA MUNICIPALITÀ.**

*3. Spazio per attività motorie (individuato in planimetria con colore ciano)*

*Tale spazio è assoggettato all'obbligo, in capo al proponente, ad applicare per l'intero anno, durante gli orari di apertura dell'attrezzatura sportiva, una tariffa agevolata, da definirsi in accordo con la Municipalità, a favore dei residenti over 60 in condizioni di bisogno **TALE***

**SPAZIO È ASSOGGETTATO, ALTRESÌ, ALL'OBBLIGO, IN CAPO AL PROPONENTE, DI METTERE A DISPOSIZIONE PER L'INTERO ANNO, DURANTE GLI ORARI DI APERTURA DELL'ATTREZZATURA SPORTIVA, L'ACCESSO A TITOLO GRATUITO A N. 3 RESIDENTI CHE VERSINO IN CONDIZIONI ECONOMICHE AL DI SOTTO DELLA SOGLIA MINIMA, SECONDO CRITERI E MODALITÀ DA DEFINIRSI IN ACCORDO CON LA MUNICIPALITÀ.**

**SONO PREVISTE, COMPATIBILMENTE CON L'ORGANIZZAZIONE DELLA STRUTTURA, ALCUNE FASCE ORARIE RISERVATE ALL'UTILIZZO DA PARTE DELLA CITTADINANZA PER ATTIVITA' MOTORIA PARI AD ALMENO IL 20% DELLE ORE COMPLESSIVE DI APERTURA, DA CONCORDARE CON LA MUNICIPALITÀ.**

**È PREVISTA LA POSSIBILITÀ DI UTILIZZO PER INIZIATIVE SOCIALI PROMOSSE DAL COMUNE O DALLA MUNICIPALITÀ, OVE COMPATIBILE CON LA GESTIONE.**

*4. Mensa, caffetteria e sale per il consumo dei pasti (individuate in planimetria con colore giallo)*

*Tali spazi sono riservati esclusivamente agli utilizzatori del complesso, **NONCHE' AGLI ANZIANI IN CONDIZIONE DI DISAGIO SOCIO-ECONOMICO INDIVIDUATI DAL COMUNE DI NAPOLI CUI E' RISERVATO IL 10-15% DEI POSTI DELLA STRUTTURA.***

**RESTA FERMA LA POSSIBILITÀ DI EVENTUALE UTILIZZO, IN FASCE ORARIE DEDICATE, PER INIZIATIVE DI CARATTERE SOCIALE O ISTITUZIONALE PROMOSSE O PATROCINATE DAL COMUNE O DALLA MUNICIPALITÀ, COMPATIBILMENTE CON L'ORGANIZZAZIONE DEL SERVIZIO.**

*5. Studi medici specialistici con relativo parcheggio riservato (individuati in planimetria con retino di colore blu)*

*Gli studi medici sono assoggettati all'obbligo, in capo al proponente, di applicare, per l'intero anno e per due giorni (**SI PROPONE L'ESTENSIONE FINO A TRE GIORNI**) alla settimana, una tariffa agevolata, da definirsi in accordo con la Municipalità, per le prestazioni specialistiche a favore dei residenti over 60 in condizioni di bisogno, **NONCHÉ DI GARANTIRE, UNA VOLTA AL MESE, L'EROGAZIONE A TITOLO GRATUITO DELLE PRESTAZIONI SPECIALISTICHE A FAVORE DEI RESIDENTI CHE VERSINO IN CONDIZIONI ECONOMICHE AL DI SOTTO DELLA SOGLIA MINIMA, SECONDO CRITERI E MODALITÀ DA DEFINIRSI IN ACCORDO CON LA MUNICIPALITÀ.***

**È FAVORITA, OVE POSSIBILE, LA COLLABORAZIONE CON I SERVIZI SANITARI TERRITORIALI PER INIZIATIVE DI PREVENZIONE E SCREENING RIVOLTE ALLA CITTADINANZA.**

*6. Alloggi per gli anziani ospiti della struttura (individuate con retino colore rosso)*

*Il 10% (SI PROPONE L'ESTENSIONE FINO AL 15%) dei posti è riservato gratuitamente al comune di Napoli per l'accoglienza di anziani in condizione di disagio socio-economico individuati dal comune di Napoli,*

**TALE QUOTA DOVRA' COMPRENDERE NON SOLO LA DISPONIBILITA' DELL'ALLOGGIO MA ANCHE L'ACCESSO AI SERVIZI ESSENZILI GARANTITI DALLA STRUTTURA.**

**RESTA FERMA LA POSSIBILITÀ DI VALUTARE ULTERIORI FORME DI AGEVOLAZIONE O TARIFFE CALMIERATE PER SOGGETTI SEGNALATI DALLA MUNICIPALITÀ.**

*7. Corte interna attrezzata (individuata in planimetria con colore nero)*

*Questo spazio è ad accesso libero durante gli orari di apertura della struttura, CON POSSIBILITÀ DI UTILIZZO, OVE COMPATIBILE, PER ATTIVITÀ SOCIALI, CULTURALI E DI AGGREGAZIONE PROMOSSE DAL COMUNE O DALLA MUNICIPALITÀ, SECONDO MODALITÀ DA CONDIVIDERE.*

## **8. RAPPORTI CON LA MUNICIPALITÀ'**

**LA MUNICIPALITÀ 5 SARA' COINVOLTA NELLA DEFINIZIONE DELLE MODALITÀ DI UTILIZZO DELLA SERVITU' DI USO PUBBLICO, NELLA PROGRAMMAZIONE DELLE ATTIVITÀ E NEL MONITORAGGIO DEL RISPETTO DELLA STESSA. AL TAL FINE SARANNO PREVISTI LA REDAZIONE DI REPORT PERIODICI RELATIVI AL RISPETTO DEGLI OBBLIGHI PREVISTI IN CONVENZIONE.**

**IL SOGGETTO GESTORE SI IMPEGNA A FORNIRE, SU RICHIESTA, ELEMENTI INFORMATIVI SULL'UTILIZZO DEGLI SPAZI OGGETTO DI SERVITÙ.**

**LA DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE QUALE ATTREZZATURA DI INTERESSE COLLETTIVO (ai sensi del D.M. 1444/1968 e dell'art. 56 delle NTA del PRG), COSTITUISCE VINCOLO REALE PERPETUO SULL'IMMOBILE E IN CASO DI TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ O DELLA GESTIONE DELL'IMMOBILE, IL NUOVO SOGGETTO DOVRA' SUBENTRARE INTEGRALEMNTE NEGLI OBBLIGHI DELLA PRESENTE CONVENZIONE**