



Area Urbanistica

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

PG/2026/791565

del 21/07/2026

Alla Fondazione Grimaldi



e p.c.

All'Area Urbanistica
al Servizio Sportello Unico Edilizia
al dirigente del Servizio Condono Edilizio
al dirigente del Servizio Antiabusivismo

All'Area Ambiente
Al Servizio Tutela dell'ambiente, della salute e del paesaggio
Alla U.O.A. "Transizione ecologica e lotta al cambiamento climatico"

all'Area Sviluppo socio economico e turismo
al Servizio Sportello Unico Attività Produttive

all'Area Patrimonio
al Servizio edilizia sportiva

All'Area Tutela del Territorio
al Servizio Difesa Idrogeologica del Territorio e Bonifiche

All'Area Welfare
al Servizio Programmazione sociale ed emergenze sociali

all'Azienda speciale ABC Napoli
PEC: segreteriagenerale@abcnapioli.telecompost.it

Enel distribuzione Napoli
PEC: e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it

Open fiber spa
PEC: openfiber@pec.openfiber.it

Italgas spa
PEC: italgasreti@pec.italgasreti.it

Fibercop spa
PEC: fibercopspa@pec.fibercop.it

WIND telecomunicazioni spa
PEC: windtreitaliaspa@pec.windtre.it

Fastweb spa:
PEC: fiber.network.sud@pec.fastweb.it

Alla Municipalità 2 - quartiere Montecalvario Presidenza - Direzione

alla Vicesindaca
all'Assessore alla Salute e al Verde
all'Assessore alle Politiche Sociali

Oggetto: comunicazione motivata di conclusione della conferenza dei servizi per l'approvazione della fattibilità urbanistica e del PFTE per la realizzazione di un'attrezzatura di quartiere da destinare a polo multifunzionale assistenziale nel complesso denominato Istituto Santa Giovanna D'Arco in Piazzetta Rosario a Portamedina n.21-22 ai sensi dell'art.56 del vigente P.R.G.- Napoli - Fase 1 e 2

Con nota PG/2025/1129948 del 04/12/2025 lo scrivente servizio ha indetto la conferenza di servizi decisoria asincrona sulla proposta progettuale in oggetto, ai sensi dell'art. 14 comma 1 della L.241/90 e ss. mm. ii. nel rispetto delle Delibere di Gc n. 1882/2006, n.164/2014 e n.3/2016, presentata dalla società Fondazione Grimaldi Ente Filantropico (di seguito Proponente), proprietaria dell'edificio in argomento, ai sensi dell'art. 56 del vigente Prg. Tale proposta è stata acquisita inizialmente al Comune di Napoli con nota PG/2025/674736 del 25/07/2025, successivamente integrata a seguito della richiesta di integrazioni di cui alla nota PG/2025/691245 del 31/07/2025 dello scrivente servizio, con note PG/2025/708773 del 06/08/2025, PG/2025/861665 del 26/09/2025, con nota PG/2025/998167 del 31/10/2025 ed infine con nota PG/2025/1121029 del 03/12/2025 con lo schema di convenzione aggiornato, ai sensi dell'art. 56 delle norme tecniche di attuazione della vigente Variante al Prg. Con nota PG/2025/1131189 del 04/12/2025 il servizio scrivente ha trasmesso anche alla Proponente la comunicazione di avvio della relativa conferenza di servizi.

Il complesso edilizio di proprietà della Proponente occupa una posizione strategica all'interno del tessuto edilizio della città; il complesso occupa gran parte dell'isolato delimitato a Nord dai Gradoni paradiso, a Ovest da vico paradiso ai sette dolori e a sud da via e piazzetta Rosario a Portamedina.

L'immobile è censito al NCT del Comune di Napoli al Foglio 134 p.lle 217-218 e al N.C.E.U al Sez. Mon. Fg. 2 Pt. 236 sub. 105 (ex 102 accatastamento dovuto alle demolizioni di volumi non sanabili con CIL D prot. n. 778240 del 12/09/2024).

L'edificio si sviluppa sostanzialmente su cinque piani fuori terra, quale risultato di stratificazioni avvenute nel corso dei secoli a partire dal nucleo originario nato probabilmente nel 1568 in adiacenza alla Chiesa di Santa Maria del Rosario a Portamedina. Nel corso dei due secoli successivi tale nucleo con accesso da via Portamedina, è stato ampliato, con la realizzazione del chiostro e dei locali che lo circondano, e che si ripetono al primo piano intorno ad una loggia coperta. Al piano secondo si riscontra una netta modifica dell'impianto planimetrico; rispetto al piano inferiore, viene infatti aggiunto un intero corpo di fabbrica a forma di L, che si sviluppa a partire dal lato sud del chiostro originario, proseguendo secondo l'asse sud-nord e che si sviluppa in elevazione per altri due piani in maniera modulare, mentre l'ultimo piano è composto da locali che coprono soltanto una parte dell'edificio. Al secondo piano sono presenti diversi spazi scoperti di pertinenza del complesso, di cui due cortili delimitati su tutti i lati da edifici e uno molto ampio sul lato nord est.

Il progetto di restauro e rifunzionalizzazione dell'Istituto Santa Giovanna d'Arco è finalizzato al recupero e alla valorizzazione degli spazi esistenti, adeguandoli alle nuove esigenze funzionali, con particolare attenzione all'accessibilità.

L'intervento prevede, oltre all'inserimento di ascensori, rampe e sistemi di livellamento delle quote per garantire la completa eliminazione delle barriere architettoniche e una fruizione agevole di tutti gli ambienti, un consolidamento strutturale, con sostituzione di solai e consolidamento dei setti murari, la sostituzione degli infissi interni ed esterni, il rifacimento dei rivestimenti, il ripristino dell'impermeabilizzazione e della coibentazione in copertura e la realizzazione di un roof garden, la messa in opera di nuovi impianti tecnologici, comprensiva di un impianto fotovoltaico. Il complesso, così ristrutturato, sarà adibito a centro polifunzionale di assistenza per persone affette da dipendenze e loro familiari, per persone anziane, assistenza allo studio e alla formazione per i residenti del quartiere, assistenza per persone disabili, down e autistici.

L'immobile rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella zona A - Insediamenti di interesse storico, di cui all'art. 26 delle norme di attuazione della Variante. È inoltre, classificato, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, in parte come *Unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare* disciplinato dall'art. 103 relativamente a tutte le aree coperte del complesso, a meno dei locali retrostanti la chiesa, che risultano Unità edilizia di recente formazione disciplinate dall'art. 124; le corti e i cortili esterni, invece, sono classificati come "*Unità di spazio scoperto concluse - chiostrì pavimentati pertinenti a unità edilizie speciali*" modulari o modulari complesse, di cui all'art.118, limitatamente al chiostro a piano terra e alla vanella esterna 1, *Unità di spazio scoperto concluse - spazi dell'originaria morfologia pertinenti a unità edilizie speciali* - art. 119 - limitatamente all'area scoperta al secondo piano, lato nord-est, *Unità di spazio scoperto concluse - giardini, cortili e altre aree pavimentate pertinenti a unità edilizie speciali unitarie, modulari o modulari complesse* - Art. 120 - limitatamente alla vanella esterna 2.

Il complesso è individuato, per la parte coincidente con l'edificio, a meno del cortile esterno al secondo piano situato a Nord - est, della vanella esterna 2 e dei locali posti al secondo piano retrostanti la chiesa, tra le attrezzature di quartiere come immobili destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi, come risulta dalla tavola n. 8 al F.14 "Specificazioni", disciplinato dall'art. 56 della Variante, nonché in parte attrezzatura integrata con altre funzioni esistenti.

L'immobile rientra, come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle aree di interesse archeologico di cui all'art. 58 delle norme, mentre non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza, ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici "*Agnano Camaldoli*" (Dm 06.11.1995) e "*Posillipo*" (Dm 14.12.1995), ne' nella perimetrazione del *Parco Regionale dei Campi Flegrei* (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), ne' nella perimetrazione del *Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli* (Dpgrc n.392 del 14.07.2004).

Inoltre, rientra in area classificata, come risulta dalla tavola dei vincoli geomorfologici, come area a bassa instabilità, rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

L'immobile in argomento è stato dichiarato bene di interesse culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D. lgs. 22/01/2004, n. 42, con Decreto n. 399 del 15 marzo 2018 della Commissione Regionale per il patrimonio culturale della Campania.

A seguito di tale indizione e convocazione, nonché dell'analisi della allegata documentazione progettuale da parte dei Servizi comunali coinvolti, sono pervenute le richieste di integrazioni PG/2025/1143929 del 09/12/2025 dal Servizio Tutela dell'Ambiente, della Salute e del Paesaggio, e PG/2025/1183355 del 19/12/2025 dell'U.O.A. Transizione ecologica e lotta al cambiamento climatico, comunicate al proponente e alla conferenza di servizi dallo scrivente servizio con nota PG/2025/1199572 del 22/12/2025.

Successivamente, sono pervenute le richieste di integrazioni PG/2026/73546 del 19/01/2026 da parte dell'ABC Napoli e PG/2026/82441 del 20/01/2026 del Servizio Edilizia Sportiva, trasmesse al proponente e alla conferenza di servizi dallo scrivente servizio con nota PG/2026/85309 del 21/01/2026.

In seguito, con note PG/2026/267888 del 27/02/2026 e PG/2026/386662 del 31/03/2026, lo scrivente servizio ha trasmesso alla conferenza di servizi le integrazioni prodotte dalla Proponente, pervenute con note PG/2026/252764 del 25/02/2026 e PG/2026/375485 del 30/03/2026.

Infine, con nota PG/2026/400368 del 03/04/2026, il Servizio Tutela dell'Ambiente, della Salute e del Paesaggio ha presentato un'ulteriore richiesta di integrazioni trasmessa alla Proponente da questo servizio con nota PG/2026/413784 del 08/04/2026, cui i proponenti hanno fornito riscontro con nota PG/2026/549767 del 14/05/2026, trasmessa dallo scrivente servizio alla conferenza con nota PG/2026/560555 del 18/05/2026.

Sono pervenute, altresì, le seguenti note:

- PG/2025/1160382 del 15/12/2025 del Servizio difesa idrogeologica del territorio e bonifiche, che esprimeva parere favorevole con prescrizioni riguardanti il rispetto delle condizioni contenute nella relazione geologica fornita dal committente, il rispetto delle NTC 2018 in merito agli aspetti strutturali del progetto e alla realizzazione delle opere, anche quelle di fondazione e/o sostegno all'interno del lotto di intervento evitando che immobili pubblici o privati estranei siano sollecitati dalla realizzazione del progetto, modificando lo stato tensionale del sottosuolo;
- PG/2025/1163804 del 15/12/2025 della società Fibercop, che esprimeva parere favorevole con prescrizioni;
- PG/2025/1176424 del 18/12/2025 della società Openfiber, che esprimeva parere favorevole con prescrizioni;
- PG/2025/1217097 del 29/12/2025 del Servizio Antiabusivismo, che descriveva le pratiche, relative alle opere abusive demolite o sanate a cura del proponente, preventivamente alla presentazione della proposta progettuale in esame;
- PG/2026/6399 del 05/01/2026 del Servizio Condono Edilizio;
- PG/2026/305273 del 10/03/2026 del Servizio difesa idrogeologica del territorio e bonifiche, di conferma del parere favorevole anche a seguito delle integrazioni al progetto;
- PG/2026/401095 del 03/04/2026 dell' U.O.A. Transizione e trasformazione ecologica nella sostenibilità, che esprimeva parere favorevole;
- PG/2026/518584 del 06/05/2026 della società Openfiber, con indicazioni in merito alle interferenze del progetto con le reti di servizi gestite dalla società;
- PG/2026/563073 del 19/05/2026 del Servizio Tutela dell'Ambiente, della Salute e del Paesaggio, che esprimeva parere favorevole;
- PG/2026/627017 del 05/06/2026 dello Servizio Sportello Unico Edilizia, recante parere favorevole.

A tali pareri si aggiunge il parere di competenza prot. PG/2026/791490 del 21/07/2026 dello scrivente servizio cui si rinvia per i dettagli e le prescrizioni inerenti la conformità urbanistica.

Pertanto in chiusura della conferenza si considera la versione finale della proposta in oggetto, a seguito dei pareri pervenuti dagli uffici convocati in conferenza e trasmessi alla società proponente.

Si prende atto, quindi, che sono stati acquisiti tutti i pareri degli uffici partecipanti alla conferenza, tranne quelli del Servizio Sportello Unico Attività Produttive, del Servizio Edilizia Sportiva, del servizio Programmazione sociale ed emergenze sociali, dell'Enel distribuzione Napoli, dell'Italgas S.p.A., della Wind Telecomunicazioni, della Fastweb S.p.A., della Municipalità 2 - Quartiere Montecalvario, che sono considerati, pertanto, oggetto di silenzio assenso. Ritenuto che le condizioni e prescrizioni indicate dai suddetti pareri ai fini dell'assenso possono essere accolte e tenuto conto delle motivazioni sopra richiamate, si

comunica l'esito positivo della conferenza dei servizi per l'approvazione della fattibilità e del PFTE per la realizzazione dell'attrezzatura ad uso pubblico da destinare a polo multifunzionale assistenziale nel complesso denominato Istituto Santa Giovanna D'Arco in Piazzetta Rosario a Portamedina n.21-22 ai sensi dell'art.56 del vigente P.R.G.- Napoli - Fase 1 e 2, Municipalità 2 – Montecalvario (NCT F. 134 P.IIe 217-218).

Lo scrivente servizio procederà, quindi, alla predisposizione della proposta di delibera di Giunta Comunale di approvazione della fattibilità urbanistica e del PFTE della proposta di attrezzatura in questione.

Si allegano:

- PG/1129948 del 04/12/2025 del servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa;
- PG/1131189 del 04/12/2025 del servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa;
- PG/1142939 del 09/12/2025 del servizio Tutela Ambiente;
- PG/1160382 del 15/12/2025 del servizio Difesa idrogeologica del territorio e bonifiche;
- PG/1163804 del 15/12/2025 della società Fibercop S.p.A.;
- PG/1176424 del 18/12/2025 della società Operfiber S.p.A.;
- PG/1183355 del 19/12/2025 dell'UOA Transizione ecologica e lotta al cambiamento climatico;
- PG/1199572 del 22/12/2025 del servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa;
- PG/1217097 del 29/12/2025 del servizio Antiabusivismo;
- PG/6399 del 05/01/2026 del servizio Condono Edilizio;
- PG/73546 del 19/01/2026 dell'Azienda speciale ABC Napoli;
- PG/82441 del 20/01/2026 del servizio Edilizia sportiva;
- PG/85309 del 21/01/2026 del servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa;
- PG/267888 del 27/02/2026 del servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa;
- PG/305273 del 10/03/2026 del servizio Difesa idrogeologica del territorio e bonifiche;
- PG/386662 del 31/03/2026 del servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa;
- PG/400368 del 03/04/2026 del servizio Tutela Ambiente;
- PG/401095 del 03/04/2026 dell'UOA Transizione ecologica e lotta al cambiamento climatico;
- PG/413784 del 08/04/2026 del servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa;
- PG/518584 del 06/05/2026 della società Openfiber S.p.A.;
- PG/560555 del 18/05/2026 del servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa;
- PG/563073 del 19/05/2026 del servizio Tutela dell'Ambiente, della Salute e del Paesaggio;
- PG/627017 del 05/06/2026 del servizio Sportello Unico Edilizia;
- PG/791490 del 21/07/2026 del servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa.

La Responsabile del Procedimento
Arch. Eliana Sommella



Il Dirigente
arch. Andrea Ceudech

