



AREA: Area Urbanistica

SERVIZIO: Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

ASSESSORATO: Vicesindaco

SG: 0432 del 16/09/2026
RG: 0562 del 15/09/2026

Proposta di deliberazione n° 18 del 09/09/2026

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 406

OGGETTO: Approvazione della fattibilità urbanistica di un'attrezzatura di quartiere ad uso pubblico denominata "Casa albergo per anziani - villa Regina", sita in Napoli alla via Belvedere 145-147, Municipalità 5 - Vomero individuata al N.C.T. F. 129 P.la 31 ai sensi dell'art. 56 della Variante Generale al P.R.G. - fase 1. Approvazione del relativo uso pubblico ai sensi del vigente Disciplinare per il procedimento di approvazione delle attrezzature di quartiere convenzionate. Procedura di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 283 del 3.7.2026.

Il giorno 18/09/2026, nella casa comunale, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale,

☐ in presenza

☐ in videoconferenza

☒ in modalità mista

Si dà atto che sono presenti i seguenti N° 9 Amministratori in carica:

SINDACO:

GAETANO MANFREDI

P A

☒ ☐

ASSESSORI(*):

P A

LAURA LIETO

☐ ☒

(Vicesindaco)

PIER PAOLO BARETTA

☒ ☐

ANTONIO DE IESU

☒ ☐

TERESA ARMATO

☒ ☐

EDOARDO COSENZA

☐ ☒

VINCENZO SANTAGADA

☒ ☐

MAURA STRIANO

P A

☒ ☐

CARLO PUCA

☒ ☐

EMANUELA FERRANTE

☐ ☒

CHIARA MARCIANI

☒ ☐

VALERIO DI PIETRO

☒ ☐

(*) I nominativi degli Assessori (escluso il Vicesindaco) sono riportati in ordine di anzianità anagrafica

Assume la Presidenza: GAETANO MANFREDI

Assiste il Segretario Generale: MONICA CINQUE

Servizio Supporto giuridico agli
organi, assistenza alla Giunta e affari
istituzionali

Il Funzionario titolare di incarico di
Elevata Qualificazione

DIEGO GIANNINO

-firmato digitalmente-

IL PRESIDENTE

Constatato il numero legale, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto.

Premesso che:

la Giunta comunale, al fine di procedere alla definizione di strumenti che accelerino il processo di attuazione della Variante generale al piano regolatore approvata con DPGRC n. 323/2004 e per consentire la promozione delle opportunità progettuali in essa previste, con delibera n. 1882 del 23 marzo 2006 ha approvato la *“procedura per l’istruttoria e approvazione delle attrezzature assoggettate ad uso pubblico”* e gli *“schemi di convenzione di cui agli articoli 56 comma terzo e 17 comma quarto delle norme di attuazione della Variante al piano regolatore generale centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale”* (di seguito denominata Variante);

successivamente, sono intervenute le delibere di Giunta n.160/2014 e n. 3/2016 aventi ad oggetto *“Modifiche alla delibera di Gc n. 1882 del 22/03/2006, avente ad oggetto “Approvazione della “procedura per l’istruttoria e approvazione delle attrezzature assoggettate ad uso pubblico” e degli schemi di convenzione di cui agli artt. 56 comma 3 e 17 comma 4 delle norme tecniche di attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale centro storico, zona orientale, nord occidentale. Approvazione dei nuovi schemi di convenzione – tipo di convenzione”*;

in ultimo, è intervenuta la delibera di Giunta n. 283/2026 avente ad oggetto *“Attrezzature assoggettate ad uso pubblico di cui agli articoli 56 comma terzo e 17 comma terzo e quarto delle norme di attuazione della Variante al piano regolatore generale centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale. Approvazione del Disciplinare per la procedura di realizzazione delle attrezzature di quartiere convenzionate, dello schema di convenzione e dello schema di atto unilaterale d’obbligo”*, che modifica le fasi di approvazione delle attrezzature ad uso pubblico e lo schema di convenzione relativo alla procedura in argomento, mediante una semplificazione della procedura di attuazione, offrendo ai proponenti un percorso di approvazione della proposta attraverso le fasi di approvazione, convenzionamento ed esecuzione, svincolata in fase attuativa dalla disciplina del Codice dei Contratti Pubblici;

la fattispecie di attrezzatura convenzionata a completo carico dei privati può, infatti, rientrare nell’ambito di applicazione degli appalti esclusi, ai sensi dell’art. 56 del D.Lgs. 36/2023 ss.mm.ii., confermando, comunque, i necessari controlli sui Proponenti ai sensi degli artt.94, 95 e 98 dello stesso Codice dei contratti pubblici;

il Disciplinare, approvato con tale ultima delibera di GC n. 283/2026, al comma 2 dell’art. 13 – Conclusione dell’attuazione ad uso pubblico – vigilanza, prevede: *“(.) La Municipalità vigila sul corretto adempimento degli obblighi convenzionali sottoscritti per l’uso pubblico dell’attrezzatura ai sensi dell’art. 97 comma 9 del vigente Statuto del Comune di Napoli”*;

lo stesso Disciplinare prevede all’art. 14 – Norme transitorie:

“ 1. Il presente regolamento è valido per tutte le proposte presentate all’Amministrazione dai Proponenti ai sensi dell’art.56 del PRG dalla data della sua entrata in vigore.

2. Per le proposte di intervento già presentate all’Amministrazione ai sensi dell’art.56 del PRG, in corso di istruttoria o con convenzione stipulata tra le parti, nel rispetto delle Delibere GC n.1882/2006, n.160/2014 e n.3/2016, su istanza del Proponente, è possibile aderire alla procedura del presente disciplinare(.).”;

in particolare, le previsioni della Variante in materia di attrezzature, individuate nelle aree in Tav. 8 – “Specificazioni”, configurano l’insieme delle opere pubbliche o di uso pubblico destinate a soddisfare il fabbisogno da standard urbanistici;

ai sensi dell’art. 56 delle norme di attuazione della Variante, le suddette attrezzature sono realizzabili ad iniziativa privata e assoggettate ad uso pubblico mediante convenzione con l’Amministrazione comunale, al fine di disciplinarne l’uso, secondo quanto previsto dagli schemi di convenzione - tipo aggiornati ai sensi della suddetta Delibera di Giunta Comunale n. 283/2026;

la Società proponente ha trasmesso al Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa, la proposta di realizzazione di un'attrezzatura di quartiere, mediante la modifica della destinazione d'uso da scuola dismessa a casa albergo per anziani ad uso pubblico, sita in Napoli alla via Belvedere 145-147, Municipalità 5, quartiere Vomero, ai sensi dell'art. 56 del vigente Prg, in un lotto compreso tra gli immobili destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi;

la stessa proposta è stata acquisita al Comune di Napoli per la prima fase di approvazione con nota prot. PG/2026/234333 del 19/02/2026, successivamente integrata con nota PG/2026/254077 del 25/02/2026, dalla Società proponente;

successivamente la stessa Proponente ha inviato istanza di adesione alla nuova procedura di attuazione delle attrezzature di quartiere convenzionate, di cui alla citata Delibera GC n. 283/2026, con nota prot. PG/2026/845792 del 06/08/2026, che è stata ritenuta accoglibile.

Considerato che:

il progetto prevede il cambio di destinazione d'uso del complesso storico di Villa Regina, che comprende complessivamente tre edifici e un giardino;

l'intervento in oggetto interessa esclusivamente l'edificio principale, in stato di abbandono e degrado, che si sviluppa su tre livelli, escludendo le altre due costruzioni;

la rifunionalizzazione dell'immobile comprende una serie di operazioni mirate a migliorare la funzionalità, la sicurezza e l'efficienza energetica, nel rispetto delle caratteristiche storiche e architettoniche, prevedendo alloggi configurati in due tipologie abitative, entrambe progettate secondo criteri di flessibilità distributiva e funzionale, l'allestimento di ampi spazi comuni, come cucine, sale lettura e zone relax, con apertura integrata alla pubblica fruizione in particolare degli spazi al piano terra;

l'art.56 al comma 3 prevede espressamente la stipula di apposita convenzione che disciplini l'uso pubblico per gli immobili privati, assoggettando le suddette funzioni alla costituzione della relativa servitù perpetua del bene a favore del Comune di Napoli;

l'immobile in oggetto è individuato al NCT al Foglio 129 p.lla 31 per una superficie catastale totale complessiva di circa 4.000 mq;

lo stesso 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, in particolare, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, come Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura autonoma, di cui all'art. 73 per la parte edificata, e come Unità di spazio scoperto concluse – giardini, orti e spazi pavimentati pertinenti a unità edilizie di base, di cui all'art. 114 per la parte pavimentata esterna;

l'edificio oggetto d'intervento, è individuato, come risulta al Foglio 13 della tavola 8 - Specificazioni, tra le attrezzature di quartiere come *immobili destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi*, in quanto attrezzatura esistente, mentre piccola parte di spazio pavimentato esterno, destinato a quattro stalli pertinenziali per mezzi di soccorso e portatori di handicap, rientra tra gli immobili reperiti da destinare a spazi pubblici - intervento n.2 della scheda del quartiere Vomero, restando disciplinati dall'art. 56 della Variante;

la stessa area è classificata, come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle aree di interesse archeologico, di cui all'art. 58 delle norme, nonché, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici, rientra in area classificata in piccola parte in area a bassa instabilità e per la maggiore estensione come area stabile;

ricade nell'area Zona Rossa della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei secondo la direttiva DPCM del 24.06.2016, nonché in piccola parte nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.466 del 21.10.2015, nella carta del rischio da frana R3 rischio elevato;

in ottemperanza alle citate delibere di Giunta n.1882/2006, n.160/2014 e n.3 del 3.1.2016 il Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa ha attivato, con nota PG/2026/290393 del 05/03/2026, la conferenza di servizi istruttoria, in forma semplificata e in modalità asincrona, per la fase 1 di approvazione dell'attrezzatura;

con nota PG/2026/290509 del 05/03/2026 è stata trasmessa alla Proponente la comunicazione di avvio della relativa conferenza di servizi;

a seguito di tale indizione e convocazione gli uffici partecipanti hanno avuto la possibilità di richiedere integrazioni al fine di rilasciare i pareri di competenza sulla proposta in argomento;

al precedente ufficio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa sono pervenute le seguenti le richieste di integrazioni: PG/2026/320839 del 13/03/2026 dal Servizio Verde Pubblico; PG/2026/334388 del 17/03/2026 del Servizio Edilizia sportiva;

tali note sono state comunicate dal servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa alla Proponente con nota PG/2026/355245 del 23/03/2026;

la Proponente ha fornito riscontro con nota PG/2026/406821 del 07/04/2026, trasmessa dal Servizio procedente alla conferenza con nota PG/2026/419649 del 09/04/2026;

il Servizio Verde Pubblico ha formulato ulteriori richieste di chiarimenti con nota PG/2026/423901 del 10/04/2026, trasmesse alla Proponente con nota PG/2026/434259 del 13/04/2026 dall'ufficio procedente;

la Proponente ha ulteriormente prodotto integrazioni e chiarimenti con nota PG/2026/519067 del 07/05/2026, trasmessi alla conferenza di servizi istruttoria con nota PG/2026/533653 del 11/05/2026;

é pervenuta, altresì, la nota PG/2026/592926 del 26/05/2026, la Direzione della Municipalità 5 – Arenella Vomero, che ha richiesto ulteriori chiarimenti in merito al passo carrabile di nuova apertura previsto nel progetto;

tale richiesta è stata trasmessa alla Proponente con nota PG/2026/613835 del 03/06/2026, unitamente alla nota PG/2026/607031 del 29/05/2026 di riscontro alle obiezioni mosse dalla Municipalità in merito alla competenza sulla vigilanza nella fase di attuazione e gestione dell'intervento;

le integrazioni e chiarimenti richiesti sono stati prodotti dalla Proponente con nota PG/2026/726329 del 06/07/2026 e trasmesse alla conferenza con nota PG/2026/764707 del 14/07/2026;

sono pervenute, altresì, le seguenti note:

- PG/366497 del 26/03/2026 dell'Area Welfare servizio politiche di inclusione e di integrazione sociale, con indicazioni e prescrizioni per la successiva fase di autorizzazione, ai sensi del Regolamento della Regione Campania n. 4 del 2014;
- PG/396120 del 02/04/2026 del servizio Difesa idrogeologica del territorio e bonifiche ambientali, che esprimeva parere favorevole con prescrizioni;
- PG/437617 del 14/04/2026 del Servizio Edilizia Sportiva, che esprimeva parere favorevole;
- PG/458867 del 20/04/2026 del Servizio Servizio Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), che concedeva il proprio nulla osta;
- PG/557984 del 18/05/2026 del Servizio Verde Pubblico, con parere favorevole;

- PG/649140 del 12/06/2026 del Servizio Sportello Unico Edilizia che esprimeva parere favorevole;
- PG/804295 del 24/07/2026 del Servizio Verde Pubblico, che confermava il parere favorevole a seguito della trasmissione delle integrazioni del proponente;

a tali pareri si aggiunge il parere urbanistico di competenza prot. PG/848551 del 06/08/2026 del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa, cui si rinvia per i dettagli e le prescrizioni inerenti la conformità urbanistica;

da tale parere si evince, in sintesi, che l'art. 56 della Variante prevede al comma 2: "Riguardo le trasformazioni fisiche, e fatta eccezione per la zona A, specificamente disciplinata nella parte II della presente normativa - nel caso di edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, salvo specifiche disposizioni della disciplina degli ambiti(..)";

in considerazione di quanto principalmente sopra riportato, gli interventi di progetto, orientati alla rifunionalizzazione dell'attrezzatura ad uso pubblico, risultano conformi alla disciplina urbanistica vigente;

in merito alla destinazione d'uso, la proposta prevede la formazione di una attrezzatura di interesse comune, come casa albergo convenzionata per anziani, secondo l'uso pubblico proposto dalla Proponente ai sensi dell'art. 56 della Variante, da approvare con il presente atto e successivamente includere nella specifica convenzione da sottoscrivere a cura del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa con questa Amministrazione, come previsto nel vigente Disciplinare di cui alla Delibera di GC n. 283/2026;

la proposta di servitù perpetua ad uso pubblico dovrà essere trascritta sui pubblici registri, restando in capo alla Proponente la titolarità del bene, nonché i costi di realizzazione e gestione della proposta, senza alcun onere per l'Amministrazione.

Considerato inoltre che:

sono stati acquisiti tutti i pareri dei servizi partecipanti alla conferenza, tranne quello del Servizio Condono, che è considerato, pertanto, acquisito favorevolmente;

pertanto, a condizione del rispetto di tutte le prescrizioni indicate dai servizi convocati in conferenza da ottemperare nella successiva fase di autorizzazione e nel rispetto di tutto quanto suesposto, il progetto di attrezzatura a uso pubblico in argomento consegue la conformità urbanistica;

in particolare, per quanto riguarda l'uso pubblico della proposta in argomento nello schema di convenzione, aggiornato dalla Proponente nel rispetto della Delibera di GC n.283 del 3/7/2026 con nota prot. PG/2026/845792 del 06/08/2026, è previsto:

“Contenuto uso pubblico:

Il 10% dei posti letto (pari a 6 unità) è riservato gratuitamente al Comune di Napoli per l'accoglienza di anziani in condizione di disagio socio-economico, individuati dai servizi sociali comunali.

L'uso promiscuo degli spazi al piano terra, incluso la corte, è riservato agli ospiti della casa albergo e ai fruitori esterni della struttura (nelle planimetrie allegate sono tutte le aree tratteggiate con retino verde) che intendano farne uso; un cittadino esterno che partecipa a un evento nella sala convegni potrà accedere alla caffetteria; analogamente, chi usufruisce degli ambulatori o della palestra potrà accedere agli altri servizi presenti.

Le modalità di accesso, gli orari e le eventuali tariffe saranno concordati tra il gestore e il Comune.

Il gestore è responsabile della gestione, manutenzione e sicurezza degli spazi, nonché della qualità dei servizi offerti, nel rispetto delle normative vigenti.

Il gestore collabora con il Comune di Napoli per:

- L'accoglienza degli anziani segnalati;

- La promozione delle attività aperte alla cittadinanza;

le condizioni e prescrizioni indicate dai servizi convocati in conferenza possono essere accolte con le precisazioni precedentemente espresse e tenuto conto delle motivazioni sopra richiamate;

pertanto, a condizione del rispetto di tutte le prescrizioni indicate dai servizi partecipanti alla conferenza da ottemperare in fase di rilascio del titolo edilizio e conseguente esecuzione nel rispetto del vigente Disciplinare di cui alla suddetta Delibera GC n. 283/2026, la proposta di attrezzatura di interesse comune consegue la fattibilità urbanistica;

con nota PG/2026/920789 del 04/09/2026 il Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa ha, infine, comunicato la chiusura con esito favorevole della conferenza di servizi.

Atteso che:

alle condizioni e prescrizioni di cui alla conferenza di servizi e relativi allegati è risultato che:

- il progetto dell'attrezzatura di quartiere ad uso pubblico di interesse comune, sita in Napoli in Via Belvedere 145-147, Municipalità 5, quartiere Vomero, consegue la conformità alla disciplina urbanistica con le prescrizioni riportate nell'allegata documentazione;
- l'uso pubblico proposto risulta praticabile sotto il profilo tecnico – giuridico.

Preso atto che:

il progetto è rispondente alla domanda di fabbisogno di standard urbanistici determinati dall'Amministrazione;

unitamente al progetto, è necessario approvare col presente Atto gli obblighi proposti dalla Proponente, che si impegna, successivamente, a costituire l'uso pubblico perpetuo dell'attrezzatura realizzata secondo le modalità indicate nello schema di convenzione aggiornato nel rispetto della Delibera di GC n. 283/2026, da stipulare a cura del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa, e a realizzare, nonché a mantenere, a proprie spese le opere necessarie all'attuazione dell'uso pubblico approvato;

a garanzia dell'adempimento degli obblighi scaturenti dal citato aggiornamento della convenzione, la Proponente deve prestare, prima della stipula della stessa, idonea fideiussione, nei modi di legge e secondo le modalità specificate nella procedura di cui alla Delibera GC n. 283/2026;

l'attrezzatura di cui al progetto oggetto del presente provvedimento dovrà essere gravata da vincolo di destinazione ad uso pubblico a favore del Comune di Napoli secondo le modalità riportate nello schema di convenzione approvato con Delibera GC n. 283/2026, ferma restando la proprietà privata del bene;

la procedura approvata con la citata Delibera di GC n. 283/2026 prevede a valle della stipula della suddetta convenzione, la realizzazione dell'intervento ai sensi del DPR 380/2001 ss.mm.ii., nel rispetto delle indicazioni del competente Servizio Sportello Unico Edilizia;

il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione dell'attrezzatura convenzionata resta subordinato alla stipula della convenzione e può comprendere l'autorizzazione di interventi di carattere privato su eventuali ulteriori parti integrate al presente progetto, previa apposita istruttoria edilizia;

il nuovo schema di convenzione, al fine di consentire il coinvolgimento delle Municipalità e la maggiore aderenza del contenuto dell'uso pubblico alle istanze di quartiere, prevede a completamento dei lavori la sottoscrizione da parte della Proponente di un atto unilaterale d'obbligo da presentare alla competente Municipalità, che, senza modificare e/o limitare il contenuto dell'uso pubblico sancito dal presente Atto, ne specifichi nel dettaglio la disciplina, per l'avvio dell'uso pubblico e conseguente vigilanza sul rispetto degli

obblighi convenzionali da parte della stessa Municipalità, nel rispetto dell'art. 97 comma 9 del vigente Statuto del Comune di Napoli.

Visti

gli obblighi di pubblicazione e rispettivi riferimenti normativi contenuti nel P.I.A.O. 2026-2028, approvato con Delibera di Giunta n. 108 del 18/03/2026, alla Sezione 2 – Valore pubblico, performance e anticorruzione – Sezione 2.4: Rischi corruttivi e Trasparenza.

Attestato che

il presente provvedimento rientra nella previsione normativa di cui alla Misura MS34T - Trasparenza nella fase di gestione del piano regolatore generale, Azione - Attuazione delle previsioni del PRG in tema di attrezzature di quartiere ai sensi dell'art. 56 delle norme tecniche, Fase 1, come riportato nella predetta sezione del P.I.A.O., e che pertanto lo stesso, una volta ottenuta la relativa esecutività, sarà pubblicato sul sito web istituzionale del Comune di Napoli nella sezione Urbana dedicata alle attrezzature di cui all'art. 56 del Prg, unitamente agli atti urbanistici principali e all'uso pubblico definito nello schema di convenzione.

Visti tutti gli atti e gli elaborati elencati che costituiscono parte integrante della presente delibera.

Attestato che:

☒ *il presente documento non contiene dati personali;*

ovvero

☐ *il presente documento contiene dati personali trattati in conformità alle condizioni di liceità di cui all'art. 6 del Regolamento UE 2016/679 e opportunamente nascosti e oscurati.*

ovvero

☐ *il presente documento contiene dati personali trattati in conformità alle condizioni di liceità di cui all'art. 6 del Regolamento UE 2016/679 e pubblicati nel rispetto delle relative norme di legge.*

Si attesta, altresì, ai sensi dell'art. 6 bis della Legge 241/90 e degli articoli 6, 7 e 14 del D.P.R. 62/2013, che non sussistono situazioni, anche potenziali, di conflitto di interesse.

Gli allegati, costituenti parte integrante della presente proposta, composti dai seguenti documenti, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente:

- 1. Allegato 1 relazione tecnica - illustrativa-signed.pdf (n.25 pagine);*
- 2. Allegato 2 relazione tecnica - illustrativa_OMISS-signed.pdf (n.25 pagine);*
- 3. Allegato 3 Elaborati grafici-signed.pdf (n.14 pagine);*
- 4. Allegato 4 Elaborati grafici_OMISS-signed.pdf (n.14 pagine);*
- 5. Allegato 5 Elaborati grafici - integrazione piano terra - sport-signed.pdf (n.1 pagina);*
- 6. Allegato 6 Elaborati grafici - integrazione piano terra - sport_OMISS-signed.pdf (n.1 pagina);*
- 7. Allegato 7 Relazione tecnica - integrazione sport-signed.pdf (n.2 pagine);*
- 8. Allegato 8 Relazione tecnica - integrazione sport_OMISS-signed.pdf (n.2 pagine);*
- 9. Allegato 9 Censimento arboreo-signed.pdf (n.79 pagine);*
- 10. Allegato 10 Censimento arboreo_OMISS-signed.pdf (n.79 pagine);*
- 11. Allegato 11 Censimento arboreo - integrazioni-signed.pdf (n.46 pagine);*
- 12. Allegato 12 Censimento arboreo - integrazioni_OMISS-signed.pdf (n.46 pagine);*

13. Allegato 13 Dichiarazione interferenze-signed.pdf (n.1 pagina);
14. Allegato 14 Dichiarazione interferenze_OMISS-signed.pdf (n.1 pagina);
15. Allegato 15 Relazione tecnica integrativa - passo carraio-signed.pdf (n.3 pagine);
16. Allegato 16 Relazione tecnica integrativa - passo carraio_OMISS-signed.pdf (n.3 pagine);
17. Allegato 17 Elaborato grafico - passo carraio-signed.pdf (n.1 pagina);
18. Allegato 18 Elaborato grafico - passo carraio_OMISS-signed.pdf (n.1 pagina);
19. Allegato 19 Cronoprogramma-signed.pdf (n.1 pagina);
20. Allegato 20 PG-2026-920789 - Chiusura conferenza di servizi-signed.pdf (n.5 pagine);
21. Allegato 21 PG-2026-920789 - Chiusura conferenza di servizi_OMISS-signed.pdf (n.5 pagine);
22. Allegato 22 PG-2026-920789 - allegati-signed.pdf (n.40 pagine);
23. Allegato 23 PG-2026-920789 - allegati_OMISS-signed.pdf (n.40 pagine);

Totale pagine allegati: 435

La parte narrativa, i fatti, gli atti citati, le dichiarazioni ivi comprese sono vere e fondate e quindi redatte dalla Dirigenza sotto la propria responsabilità tecnica, per cui sotto tale profilo, la stessa qui di seguito sottoscrive

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e
Attuativa
ANDREA CEUDECH
-firmato digitalmente-

Con voti unanimi

DELIBERA

- 1) Approvare alle condizioni e prescrizioni di cui alla Conferenza di servizi la fattibilità urbanistica del progetto relativo a un'attrezzatura di quartiere ad uso pubblico da destinare a Casa albergo per anziani in Via Belvedere 145-147, ai sensi dell' art. 56 delle norme di attuazione della Variante generale.
- 2) Approvare l'uso pubblico della suddetta attrezzatura come riportato in narrativa e da riportare in convenzione nel rispetto della Delibera di GC n.283/2026.
- 3) Individuare per la vigilanza relativa all'attuazione della convenzione la Municipalità 5, territorialmente competente, nel rispetto dell'art. 97 comma 9 del vigente Statuto del Comune di Napoli.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e
Attuativa
ANDREA CEUDECH
-firmato digitalmente-

Presenza Visione: IL RESPONSABILE DELLA
MACROAREA
Area Urbanistica
ANDREA CEUDECH
-firmato digitalmente-

Il Vicesindaco
LAURA LIETO
-firmato digitalmente-



Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 18 DEL 09/09/2026, AVENTE AD OGGETTO:

Approvazione della fattibilità urbanistica di un'attrezzatura di quartiere ad uso pubblico denominata "Casa albergo per anziani - villa Regina", sita in Napoli alla via Belvedere 145-147, Municipalità 5 - Vomero individuata al N.C.T. F. 129 P.IIa 31 ai sensi dell'art. 56 della Variante Generale al P.R.G. - fase 1. Approvazione del relativo uso pubblico ai sensi del vigente Disciplinare per il procedimento di approvazione delle attrezzature di quartiere convenzionate. Procedura di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 283 del 3.7.2026.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1 e dell'art. 147bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità tecnica in ordine alla suddetta proposta:

FAVOREVOLE

Addì, 09/09/2026

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e
Attuativa
ANDREA CEUDECH
-firmato digitalmente-



Area Ragioneria

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. **18 DEL 09/09/2026**, AVENTE AD OGGETTO:

Approvazione della fattibilità urbanistica di un'attrezzatura di quartiere ad uso pubblico denominata "Casa albergo per anziani - villa Regina", sita in Napoli alla via Belvedere 145-147, Municipalità 5 - Vomero individuata al N.C.T. F. 129 P.lla 31 ai sensi dell'art. 56 della Variante Generale al P.R.G. - fase 1. Approvazione del relativo uso pubblico ai sensi del vigente Disciplinare per il procedimento di approvazione delle attrezzature di quartiere convenzionate. Procedura di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 283 del 3.7.2026.

pervenuta all'Area Ragioneria in data 15/09/2026 e protocollata con il n RG/2026/0562

Il Ragioniere Generale esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1 e dell'art. 147bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità contabile:

PARERE NON DOVUTO

La realizzazione dell'attrezzatura di quartiere di cui all'oggetto, ai sensi dell'art. 56 delle norme di attuazione della Variante, viene realizzata ad iniziativa privata e assoggettata ad uso pubblico mediante convenzione con l'Amministrazione comunale, al fine di disciplinarne l'uso, con le modalità e procedure previste dagli schemi di convenzione - tipo aggiornati ai sensi della Deliberazione di Giunta Comunale n. 283/2026.

Il provvedimento non comporta, allo stato, riflessi diretti e/o indiretti sulla situazione finanziaria e/o sul patrimonio dell'Ente.

Ci si riserva di esprimere il parere di regolarità contabile sugli eventuali successivi provvedimenti che saranno disposti dal dirigente proponente a seguito dell'approvazione del progetto di fattibilità.

Addì, 16/09/2026

IL RAGIONIERE GENERALE

CLAUDIA GARGIULO

-firmato digitalmente-



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. **18** DEL **09/09/2026** , AVENTE AD OGGETTO:

Approvazione della fattibilità urbanistica di un'attrezzatura di quartiere ad uso pubblico denominata "Casa albergo per anziani - villa Regina", sita in Napoli alla via Belvedere 145-147, Municipalità 5 - Vomero individuata al N.C.T. F. 129 P.lla 31 ai sensi dell'art. 56 della Variante Generale al P.R.G. - fase 1. Approvazione del relativo uso pubblico ai sensi del vigente Disciplinare per il procedimento di approvazione delle attrezzature di quartiere convenzionate. Procedura di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 283 del 3.7.2026.

pervenuta alla Segreteria Generale in data 16/09/2026 e registrata con il SG 0432

OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Con il provvedimento in esame si intende approvare - alle condizioni e prescrizioni dettate in Conferenza di servizi - la fattibilità urbanistica del progetto di realizzazione, nel quartiere Vomero, di un'attrezzatura di quartiere ad uso pubblico da destinare a Casa albergo per anziani.

Si intende, altresì, approvare i contenuti dell'uso pubblico ed individuare la Municipalità 5, territorialmente competente, per la vigilanza sull'attuazione della convenzione da stipulare con il soggetto gestore dell'attrezzatura.

☐ ATTESTAZIONI DELLA DIRIGENZA RICAVABILI DALLE PREMESSE

Dalla lettura delle dichiarazioni rese nella parte narrativa emerge che l'attrezzatura ad uso pubblico consiste nella *“modifica della destinazione d'uso da scuola dismessa a casa albergo per anziani ad uso pubblico [...] il progetto prevede il cambio di destinazione d'uso del complesso storico di Villa Regina, che comprende complessivamente tre edifici e un giardino; l'intervento in oggetto interessa esclusivamente l'edificio principale, in stato di abbandono e degrado, che si sviluppa su tre livelli, escludendo le altre due costruzioni; la rifunzionalizzazione dell'immobile comprende una serie di operazioni mirate a migliorare la funzionalità, la sicurezza e l'efficienza energetica, nel rispetto delle caratteristiche storiche e architettoniche, prevedendo alloggi configurati in due tipologie abitative, entrambe progettate secondo criteri di flessibilità distributiva e funzionale, l'allestimento di ampi spazi comuni, come cucine, sale lettura e zone relax, con apertura integrata alla pubblica fruizione in particolare degli spazi al piano terra”*.

Il contenuto dell'uso pubblico è descritto nelle premesse dell'atto.

La dirigenza dichiara che *“il progetto dell'attrezzatura di quartiere [...] consegue la conformità alla disciplina urbanistica con le prescrizioni riportate nell'allegata documentazione; l'uso pubblico proposto risulta praticabile sotto il profilo tecnico – giuridico. [...] il progetto è rispondente alla domanda di fabbisogno di standard urbanistici determinati dall'Amministrazione.”*

Nelle premesse viene illustrata l'istruttoria a cui è stata sottoposta la proposta di realizzazione dell'attrezzatura di quartiere, la quale è stata presentata in vigenza della procedura approvata con deliberazione di G.C. n. 1882/2006 e successive modifiche. Successivamente il *“proponente ha inviato istanza di adesione alla nuova procedura di attuazione delle attrezzature di quartiere convenzionate, di cui alla citata Delibera GC n. 283/2026”* e tale istanza *“è stata ritenuta accoglibile”*.

☐ PARERI EX ART. 49, COMMA 1, DEL D. LGS. N. 267/2000

La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, è conforme al documento originale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento digitalmente firmato è conservato negli Archivi Informatici del Comune di Napoli.

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA: *favorevole*

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE: non espresso. Il Ragioniere Generale rappresenta quanto segue: *“Parere non dovuto. La realizzazione dell'attrezzatura di quartiere di cui all'oggetto, ai sensi dell'art. 56 delle norme di attuazione della Variante, viene realizzata ad iniziativa privata e assoggettata ad uso pubblico mediante convenzione con l'Amministrazione comunale, al fine di disciplinarne l'uso, con le modalità e procedure previste dagli schemi di convenzione - tipo aggiornati ai sensi della Deliberazione di Giunta Comunale n. 283/2026. Il provvedimento non comporta, allo stato, riflessi diretti e/o indiretti sulla situazione finanziaria e/o sul patrimonio dell'Ente. Ci si riserva di esprimere il parere di regolarità contabile sugli eventuali successivi provvedimenti che saranno disposti dal dirigente proponente a seguito dell'approvazione del progetto di fattibilità.”*

□ QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Ai sensi dell'art. 56, comma 2, del D. Lgs. 36/2023 *“Le disposizioni del codice relative ai settori ordinari non si applicano [...] al caso in cui un'amministrazione pubblica stipuli una convenzione con la quale un soggetto pubblico o privato si impegni alla realizzazione, a sua totale cura e spesa e previo ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni, di un'opera pubblica o di un suo lotto funzionale o di parte dell'opera prevista nell'ambito di strumenti o programmi urbanistici, fermo restando il rispetto degli articoli 94, 95 e 98.”*

□ DISCIPLINA INTERNA (REGOLAMENTI, DIRETTIVE, CIRCOLARI)

Il provvedimento si richiama all'art. 56 delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale, rubricato *“Attrezzature di quartiere”*, al cui comma 3 si prevede che *“Le attrezzature [...] sono pubbliche o assoggettate a uso pubblico. Per le attrezzature assoggettate a uso pubblico i proprietari dovranno stipulare con l'amministrazione comunale apposita convenzione che ne disciplini l'uso.”*

Il Disciplinare per il procedimento di approvazione delle attrezzature ad uso pubblico di iniziativa privata ai sensi dell'art. 56 c. 3 e art. 17 c. 3 e 4 della vigente Variante al Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione di G.C. n. 283/2026 prevede, quale prima fase procedurale la verifica e l'approvazione della proposta di attrezzatura convenzionata. In particolare, all'art. 4 del Disciplinare si prevede che *“[...] 4. In caso di chiusura favorevole della conferenza di servizi decisoria, il Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa predispone la proposta di delibera di Giunta Comunale di approvazione del progetto e dell'uso pubblico. 5. L'attività istruttoria finalizzata a tale delibera dovrà riportare tutti i profili necessari ad assumere la deliberazione con il rilascio dei pareri di competenza ad essa concorrenti e in particolare: la verifica della conformità dell'intervento alle previsioni dello strumento urbanistico; la verifica della rispondenza delle caratteristiche dell'opera alla domanda di servizi, in coerenza con le contestuali determinazioni che progressivamente l'Amministrazione assume per il complessivo bilancio degli standard; la verifica preventiva della conferenza di servizi sulle condizioni di conformità edilizia e alle normative di settore sull'impostazione del progetto; la verifica della praticabilità tecnico-giuridica della convenzione. [...]”*.

Al successivo art. 5 si prevede che *“1. La descritta attività istruttoria risulta propedeutica all'approvazione con Delibera di Giunta Comunale del progetto di fattibilità urbanistica e del relativo uso pubblico, al fine di consentire la successiva stipula della convenzione per l'uso pubblico della proposta sottoscritta dal Dirigente per conto del Comune di Napoli. 2. Il Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa pubblicherà sul sito istituzionale il progetto*

approvato in fase 1 e la principale documentazione di corredo, nel rispetto della normativa sulla privacy.”.

Ai sensi dell’art. 14, comma 2, del Disciplinare, “Per le proposte di intervento già presentate all’Amministrazione ai sensi dell’art.56 del PRG, in corso di istruttoria o con convenzione stipulata tra le parti, nel rispetto delle Delibere GC n.1882/2006, n.160/2014 e n.3/2016, su istanza del Proponente, è possibile aderire alla procedura del presente disciplinare. Per le convenzioni già stipulate l’eventuale aggiornamento del relativo schema di convenzione è demandato al dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa.”

Ai sensi dell’art. 97, comma 9, dello Statuto, “Le Municipalità svolgono attività di monitoraggio, di controllo e di vigilanza volte ad assicurare il miglior perseguimento degli interessi pubblici individuati nell’attuazione delle convenzioni delle attrezzature di quartiere ad uso pubblico.”

□ CONSIDERAZIONI FINALI

Per gli aspetti prettamente tecnici che caratterizzano la proposta, assumono particolare rilievo l'istruttoria e le valutazioni svolte dalla dirigenza proponente che trovano estrinsecazione nel parere di regolarità tecnica.

Ricordato che attiene alla dirigenza, nell'ambito delle competenze gestionali ad essa demandate ai sensi dell'art. 107 del TUEL, l'esercizio del potere di vigilanza e controllo sull'azione amministrativa da porre in essere in attuazione del provvedimento in oggetto, spettano all'Organo deliberante l'apprezzamento dell'interesse e del fine pubblico e ogni altra valutazione conclusiva, con riguardo al principio di buon andamento, economicità e imparzialità dell'azione amministrativa.

Addì, 17/09/2026

IL SEGRETARIO GENERALE
MONICA CINQUE
-firmato digitalmente-

A cura del Servizio Supporto Giuridico agli Organi, Assistenza alla Giunta e Affari Istituzionali:

Il funzionario: Simona Lombardi

Il dirigente: Maria Aprea

LA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. **18 DEL 09/09/2026**, AVENTE AD OGGETTO:

Approvazione della fattibilità urbanistica di un'attrezzatura di quartiere ad uso pubblico denominata "Casa albergo per anziani - villa Regina", sita in Napoli alla via Belvedere 145-147, Municipalità 5 - Vomero individuata al N.C.T. F. 129 P.IIa 31 ai sensi dell'art. 56 della Variante Generale al P.R.G. - fase 1. Approvazione del relativo uso pubblico ai sensi del vigente Disciplinare per il procedimento di approvazione delle attrezzature di quartiere convenzionate. Procedura di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 283 del 3.7.2026.

Assume il numero progressivo annuale **406**

la proposta di deliberazione è corredata:

☒ degli allegati, come descritti in premessa per un totale di n 435 pagine;

☒ del parere di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1 e dell'art. 147bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, per un totale di n. 1 pagine;

☒ del parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1 e dell'art. 147bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, per un totale di n. 1 pagine;

☒ delle osservazioni del Segretario Generale previste dall'art. 13 comma 1 del Regolamento del sistema dei controlli interni, per un totale di n. 3 pagine;

☐ del parere del Collegio dei Revisori dei Conti;

☒ Approvata con voti UNANIMI

ovvero

☐ Approvata con ... voti favorevoli,contrari eastenuti

☐ con separata votazione, ai sensi di legge, viene dichiarata IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE per l'urgenza ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

La Deliberazione di Giunta comunale n 406 è composta da pagine 8.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
Sindaco GAETANO MANFREDI
-firmato digitalmente-

IL SEGRETARIO GENERALE
MONICA CINQUE
-firmato digitalmente-



ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D. Lgs. 267/2000 si attesta che la presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio on line in data 23/09/2026 e per i quindici giorni successivi.

La stessa è comunicata in elenco ai Capi Gruppo Consiliari ai sensi art. 125 del D. Lgs. 267/2000, nonché ai dirigenti apicali per la successiva assegnazione ai dirigenti responsabili delle procedure attuative.

Addì, 23/09/2026

Servizio Supporto giuridico agli organi,
assistenza alla Giunta e affari istituzionali
Il Funzionario titolare di incarico di
Elevata Qualificazione
DIEGO GIANNINO
-firmato digitalmente-