



Area Urbanistica
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

PG/2026/290393

del 05/03/2026

All'Area Urbanistica
al Servizio Sportello Unico Edilizia
al Servizio Condoni

all'Area Welfare

All'Area Tecnica Patrimonio
al Servizio Edilizia Sportiva

All'Area Ambiente
al Servizio Verde Pubblico

All'Area Tutela del territorio
al Servizio Difesa idrogeologica del territorio e bonifiche

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

Alla Presidenza della Municipalità 5
Vomero, Arenella

Al Direttore della Municipalità 5
Vomero, Arenella

e p.c.: Alla Vicesindaca

ATTO DI INDIZIONE
DELLA CONFERENZA DI SERVIZI
CONVOCAZIONE

Oggetto: Fattibilità urbanistica di un'attrezzatura di quartiere ad uso pubblico denominata "Casa albergo per anziani – Villa Regina" in via Belvedere 145-147, Municipalità 5 – Vomero (NCT F. 129 p.lla 31) ai sensi dell'art. 56 del vigente P.R.G. – fase 1

E' indetta ai sensi dell'art. 14 comma 1 della L.241/90 e ss. mm. e ii. nel rispetto delle deliberazioni di Giunta n. 1882/2006, n. 164/2014 e n. 3/2016, la Conferenza di servizi istruttoria sulla proposta di attrezzatura ad uso pubblico in oggetto, presentata al Comune di Napoli tramite PEC con nota prot. PG/2026/234333 del 19/02/2026, successivamente

integrata con nota prot. PG/2026/254077 del 25/02/2026 dalla proponente società [REDACTED]

Al fine di ottenere i pareri sulla proposta in oggetto, i Servizi comunali convocati possono, quindi, scaricare la relativa documentazione progettuale in formato digitale allegata alla presente nota costituita da:

- titoli di proprietà
- delega al tecnico incaricato
- relazione tecnico - urbanistica
- tavola grafica unica - casa albergo per anziani
- cronoprogramma
- bozza di convenzione per l'uso pubblico

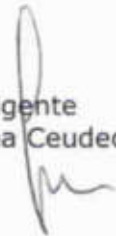
Ai sensi dell'art. 14 bis, comma 2 lettera b della L. 241/90 e ss. mm. e ii. è possibile richiedere integrazioni entro 15 giorni dalla ricezione della presente comunicazione.

La conferenza in argomento è indetta in modalità asincrona, i Soggetti in indirizzo invitati a partecipare, ai sensi dell'art. 14 bis comma 2 lettera c) della L. 241/90 e ss. mm. e ii., devono far pervenire il proprio parere entro il termine di 30 giorni dalla presente convocazione.

La Responsabile del Procedimento
arch. Eliana Sommella



Il Dirigente
arch. Andrea Ceudech





Area Urbanistica
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa *

PG/2026/290509

del 05/03/2026

Alla soc. [REDACTED]

al tecnico incaricato

arch. [REDACTED]

PEC: [REDACTED]

ATTO DI INDIZIONE
DELLA CONFERENZA DI SERVIZI
COMUNICAZIONE

Oggetto: Fattibilità urbanistica di un'attrezzatura di quartiere ad uso pubblico denominata "Casa albergo per anziani - Villa Regina" in via Belvedere 145-147, Municipalità 5 - Vomero (NCT F. 129 p.la 31) ai sensi dell'art. 56 del vigente P.R.G. - fase 1

E' indetta ai sensi dell'art. 14 comma 1 della L.241/90 e ss. mm. e ii. nel rispetto delle delibere di Giunta n. 1882/2006, n. 164/2014 e n. 3/2016, la Conferenza di servizi istruttoria sulla proposta di attrezzatura ad uso pubblico in oggetto, presentata al Comune di Napoli tramite PEC con nota prot. PG/2026/234333 del 19/02/2026, successivamente integrata con nota prot. PG/2026/254077 del 25/02/2026, dalla proponente società [REDACTED], per permettere l'avvio della procedura ex art. 56 della vigente Variante, con la trasmissione della documentazione digitale agli uffici convocati.

Ai sensi dell'art. 14 bis, comma 2 lettera b della L. 241/90 e ss. mm. e ii. gli stessi uffici invitati potranno richiedere integrazioni entro 15 giorni dalla ricezione della convocazione.

La Conferenza in argomento si svolge in forma semplificata e in modalità asincrona, i servizi dovranno far pervenire il proprio parere entro il termine di 30 giorni dalla convocazione.

La Responsabile del Procedimento
arch. Eliana Sommeilla

Il dirigente
arch. Andrea Ceudech

Al Servizio Pianificazione Urbanistica Generale ed Attuativa

OGGETTO: Fattibilità Urbanistica di un'attrezzatura di quartiere ad uso pubblico denominata "Casa albergo per anziani – Villa Regina" – V. Belvedere 145-147, Mun. V – Vomero – (NCT F. 129 p.lla 31) ai sensi dell'art. 56 del vigente PRG – fase 1. - RISCONTRO

Si riscontra la nota di codesto Servizio, avente PG 290393 del 05.03.26, rappresentando che la documentazione resa disponibile è priva di elementi di natura agronomica utili per le richieste valutazioni di quest'Ufficio, inerenti la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici di salvaguardia delle alberature cittadine (*art. 57 della Variante al P.R.G. ed Ordinanza Sindacale n. 1243/05*).

Il rilascio del relativo parere è pertanto subordinato alla produzione di specifico elaborato, a firma di agronomo, che individui planimetricamente e dettagli la consistenza di tutti i soggetti arborei tutelati ai sensi della suddetta Ordinanza, aventi diametro del fusto superiore a 10 cm, nonché le palme con stipite di altezza maggiore di 1 m, presenti nell'area interessata dai lavori ed interferenti con essi.

Qualora la superficie in questione sia priva di elementi vegetali aventi le suddette caratteristiche è sufficiente una dichiarazione in tal senso da parte dei progettisti.

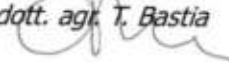
Distinti saluti.

Istr. Tecn.

dott. Marco Pagano



Il Dirigente
dott. agl. T. Bastia





All' Area Urbanistica
Servizio Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
9.16.0.0.0

Oggetto: *Fattibilità urbanistica di un'attrezzatura di quartiere ad uso pubblico denominata "Casa albergo per anziani- Villa Regina" in via Belvedere 145-147- Municipalità 5- Vomero (NCT Foglio 129- p.lla 31) ai sensi dell'art.56 del vigente P.R.G. - Fase 1*

Richiesta Parere. Rif. PG/ PG/290393 del 23/02/2026

Con riferimento alla nota PG/290393 del 5 marzo 2026, in seguito all'esame della documentazione progettuale presentata in merito alla riqualificazione e rifunionalizzazione del complesso di Villa Regina in una casa albergo per anziani, si richiedono le seguenti integrazioni e chiarimenti ai fini del rilascio del parere di competenza:

- Individuazione dei percorsi di accesso alle aree destinate alle due sale polifunzionali (Palestra/Sala Convegni)

Sulle tavole di progetto devono essere indicati in modo chiaro i percorsi di accesso alle due sale polifunzionali destinate alle attività sportive, insieme ai relativi ambienti di supporto (spogliatoi e locali di servizio). E' richiesta una rappresentazione precisa degli accessi e delle percorrenze, evidenziando i collegamenti funzionali tra gli spazi.

- Specificazione del tipo di attività sportiva prevista

Indicare quale tipo di attività sportiva si intende svolgere all'interno delle sale destinate a palestra/sala convegni e specificare il numero massimo di utenti contemporaneamente presenti. Tale informazione è necessaria per dimensionare correttamente spogliatoi e servizi igienici in rapporto all'utenza prevista, nel rispetto delle linee guida riportate nella normativa CONI

Servizi igienici e spogliatoi

- Progettare e quotare ciascun blocco spogliatoio tenendo conto che almeno un servizio igienico per ogni blocco (uomini/donne) dovrà essere accessibile alle persone con disabilità ,

conformemente alle prescrizioni dimensionali e funzionali della normativa sull'accessibilità e alle Linee Guida CONI (art. 8.6).

- Linee guida CONI

Si invita a fare riferimento alle NORME CONI PER L'IMPIANTISTICA SPORTIVA, approvate con deliberazione del Consiglio Nazionale del CONI n. 1379 del 25 giugno 2008, limitatamente alla PARTE III – LINEE GUIDA PER GLI IMPIANTI SPORTIVI COMPLEMENTARI, relative agli impianti destinati esclusivamente alla pratica di attività fisico-sportive non regolamentate dalle FSN e DSA, con finalità ludico-ricreative, di benessere fisico o di attività terapeutica/riabilitativa. Le suddette linee guida sono finalizzate a suggerire criteri di qualità del servizio, di funzionalità e di sicurezza.

IL DIRIGENTE

Ing. Giovanni Toscano

sottoscritta digitalmente*



Firmato digitalmente da:

GIOVANNI TOSCANO

17/03/2026 11:37

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



Area Urbanistica
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

PG/2026/355245

del 23/03/2026

Alla soc. [REDACTED]

PEC: [REDACTED]

al tecnico incaricato

arch. [REDACTED]

PEC: [REDACTED]

e p.c.

All'Area Urbanistica
al Servizio Sportello Unico Edilizia
al Servizio Condono

all'Area Welfare

All'Area Tecnica Patrimonio
al Servizio Edilizia Sportiva

All'Area Ambiente
al Servizio Verde Pubblico

All'Area Tutela del territorio
al Servizio Difesa idrogeologica del territorio e bonifiche

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

Alla Presidenza della Municipalità 5
Vomero, Arenella

Al Direttore della Municipalità 5
Vomero, Arenella

Oggetto: Fattibilità urbanistica di un'attrezzatura di quartiere ad uso pubblico denominata "Casa albergo per anziani – Villa Regina" in via Belvedere 145-147, Municipalità 5 – Vomero (NCT F. 129 p.lla 31) ai sensi dell'art. 56 del vigente P.R.G. – fase 1 - Richiesta integrazioni

In riferimento alla proposta progettuale dell'attrezzatura ad uso pubblico in oggetto, è stata presentata al Comune di Napoli tramite PEC con nota prot. PG/2026/234333 del 19/02/2026, successivamente integrata con nota prot. PG/2026/254077 del 25/02/2026

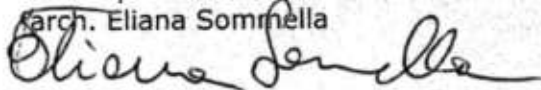
dalla proponente società [REDACTED], ed è stata indetta la relativa conferenza di servizi istruttoria ai sensi dell'art. 14 comma 1 della L.241/90 e ss. mm. e ii., nel rispetto delle Delibere di Gc n. 1882/2006, n.164/2014 e n.3/2016, dallo scrivente Servizio procedente, con nota PG/2026/290393 del 05/03/2026, come comunicato alla Proponente con nota PG/2026/290509. A seguito di tale indizione e convocazione si rileva che i Servizi comunali convocati hanno potuto visionare la relativa documentazione progettuale in formato digitale (titoli di proprietà, delega al tecnico incaricato, relazione tecnico - urbanistica, tavola grafica unica - casa albergo per anziani, cronoprogramma, bozza di convenzione per l'uso pubblico) e richiedere eventuali integrazioni entro il termine di 15 giorni.

Pertanto si trasmettono le note pervenute dai Servizi Verde Pubblico prot. PG/2026/320839 del 13/03/2026 e Edilizia Sportiva prot. PG/2026/334388 del 17/03/2026, che si allegano alla presente, al fine di ottenere la documentazione integrativa utile all'ottenimento dei pareri di competenza sulla proposta in oggetto.

Si resta in attesa della trasmissione delle suddette integrazioni da parte della Proponente entro 30 giorni dalla presente comunicazione, ai sensi dell'art. 2 comma 7 della L.241/90 e ss. mm. e ii.

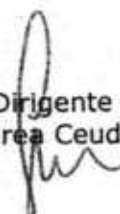
La Responsabile del Procedimento

arch. Eliana Sommella



Il Dirigente

arch. Andrea Ceudech





Area Welfare

Servizio Politiche di Inclusione e di Integrazione Sociale

PG/2026/366497 del 26/03/2026

All'Area Urbanistica

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

OGGETTO: *Fattibilità urbanistica di un'attrezzatura di quartiere ad uso pubblico denominata "Casa Albergo per anziani – Villa Regina" in via Belvedere 145-147, Municipalità 5 - Vomero (NCT F.129 p.lla 31) ai sensi dell'art. 56 del vigente P.R.G. – fase 1.*

Trasmissione parere di competenza.

Con riferimento all'oggetto, si rappresenta che lo scrivente Servizio è competente al rilascio dell'autorizzazione al funzionamento delle strutture residenziali destinate all'accoglienza di persone anziane, ai sensi del Regolamento della Regione Campania n. 4 del 2014.

Il suddetto Regolamento disciplina le procedure, le condizioni, i requisiti comuni ed i criteri di qualità per l'esercizio dei servizi del sistema integrato degli interventi e dei servizi sociali.

Per l'ottenimento della stessa, gli Enti devono essere in possesso di determinati requisiti strutturali, ambientali, organizzativi, professionali e funzionali. La richiesta di autorizzazione al funzionamento deve essere presentata dal soggetto prestatore attraverso la modulistica appositamente predisposta e allegando la seguente documentazione, necessaria per la verifica del possesso dei requisiti:

- Modello 1A - richiesta autorizzazione servizi residenziali e semiresidenziali;
- Modello AR - Attestazione dei requisiti urbanistici ed edilizi preordinati al rilascio dell'autorizzazione all'esercizio delle strutture residenziali e semiresidenziali per fini sociali;
- Modello BA - Barriere Architettoniche, con allegata planimetria atta ad illustrare il superamento delle barriere;
- Parere di idoneità igienico-sanitaria rilasciata dall'Unità Operativa di Prevenzione Collettiva del Distretto Sanitario territorialmente competente dell'ASL NA1 Centro, con relativa planimetria costituente parte integrante della certificazione stessa;
- Planimetria quotata con la rappresentazione degli arredi previsti dal Catalogo dei Servizi del R.R. 4/14 secondo la tipologia di servizio;
- Rilievi fotografici sullo stato dei luoghi (spazi, arredi, percorso di esodo e vie di fuga);
- Relazione sulla gestione delle emergenze con relativa planimetria, che indichi le vie di esodo fino al punto di raccolta in luogo sicuro;
- Copia dell'atto costitutivo e dello statuto del Soggetto prestatore;
- Carta dei servizi;
- Polizza assicurativa come previsto dal R.R. 4/14;
- Titolo di godimento dell'immobile dove si realizza il servizio;

- Fotocopia del documento di identità del Rappresentante Legale;
- Dichiarazione sostitutiva di ciascun componente degli organi direttivi del prestatore ai sensi del Reg.4/2014 art. 5 co. 1 lett. A;
- Dichiarazione sostitutiva del certificato di iscrizione alla Camera di Commercio Industria e Artigianato;
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà relativa alla regolarità tributaria (Programma 100).

Lo scrivente Servizio, dopo aver accertata la congruità e la completezza della documentazione presentata e la sussistenza dei previsti requisiti comuni e specifici, si avvale del Servizio Sportello Unico Edilizia dell'Area Urbanistica e del Servizio Supporto ai Datori di Lavoro e Prevenzione per l'acquisizione dei pareri tecnici di competenza.

In riferimento all'immobile in oggetto, si comunica che, a seguito della consultazione della documentazione progettuale disponibile, è emersa la mancanza di parte della documentazione già elencata sopra, necessaria per la verifica del possesso dei requisiti previsti dal Regolamento Regionale Campania n. 4/2014.

Tale carenza, pertanto, impedisce di esprimere un parere, per quanto di competenza, ai fini dell'autorizzazione al funzionamento, come previsto dalla normativa vigente.

L'occasione è gradita per porgere distinti saluti.



RAIMONDO
SORRENTINO
26.03.2026
16:07:42
GMT+01:00

Sottoscritta digitalmente
Il Dirigente
Dott. Raimondo Sorrentino

Le firme, in formato digitale, sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). La presente disposizione è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art.22 del D.Lgs. 82/2005.

PG/2026/ 396120 del 02 / 04 / 2026

Al Servizio Pianificazione Urbanistica
Generale e Attuativa
c.a. arch. Eliana Sommella

RIF: Vs. nota PG/2026/290393 del 05/03/2026

Oggetto: Fattibilità urbanistica di un'attrezzatura di quartiere ad uso pubblico denominata "*Casa albergo per anziani - Villa Regina*" in via **Belvedere 145-147**, Municipalità 5 - vomero (NCT F. 129 P.lla 31) ai sensi dell'art. 56 del vigente P.R.G. - *fase_1*
Parere di competenza.

In riferimento all'oggetto e alla VS nota in riferimento richiamata, si rappresenta quanto segue.

Premesso che:

- l'esame istruttorio delle richieste di parere formulate a questo Servizio è condotto con riguardo ad aspetti specifici della vigente normativa nazionale, regionale e comunale sul tema trattato – tra cui la parte terza e quarta del Dlgs 152/2016 e s.m.i. – nonché della cogente pianificazione di settore, tra cui il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI), i Piani di Gestione Distrettuali per il Rischio Alluvioni (PGRA) e per le Acque (PGA), il Piano Regionale di Bonifica (PRB);
- con Vs. nota PG/2026/290393 del 05/03/2026 codesto Servizio richiedeva allo scrivente l'espressione del parere di competenza.

Premesso che:

- Nell'ambito del procedimento principale di cui è titolare codesto Servizio, è stato chiesto allo scrivente di fornire le condizioni per ottenere il parere, quale endoprocedimento, all'interno del procedimento amministrativo principale;
- E' stata condotta l'istruttoria del progetto proposto acquisito in via telematica, in uno con la nota di trasmissione citata;
- Tra la documentazione acquisita, non risultano elaborati a tematismo geologico-geotecnico; per le successive fasi progettuali andranno acquisiti gli elaborati richiesti dal "*Prospetto per gli atti di assenso*" – *Parere geologico e geotecnico* (si allega).
- Il progetto prevede la manutenzione straordinaria complesso denominato "Villa Regina" per adeguamento a Casa albergo anziani.

ASPETTI DISCIPLINATI ANCHE DALLA PARTE IV - TITOLO V --D.L.GS. 152/2006 E S.M.I.
"BONIFICA DI SITI CONTAMINATI"

Nel merito si riferisce che l'area oggetto di intervento, censita al N.C.T. Foglio 129 p.la 31 non è inserita nelle banche dati allegate al Piano Regionale Bonifica della Campania, come aggiornate e approvate con Delibera della Giunta Regionale n. 27 del 29/01/2026, e non è ricompresa nel perimetro di un Sito di Interesse Nazionale né di un ex Sito di Interesse Nazionale.

ASPETTI DISCIPLINATI ANCHE DALLA PARTE III, SEZ. I, D.L.GS. 152/2006 E S.M.I.
"NORMA IN MATERIA DI DIFESA SUOLO"

Nell'intorno dell'area interessata dall'intervento in parola **non risulta** la presenza cavità censure; si fa presente che dalla cartografia dei "vincoli geomorfologici" (TAV.12-03 della variante al P.R.G., approvazione con delibera di Giunta reg.le n.083/AC - 2004) il sito d'interesse risulta classificato, prevalentemente, come *area stabile* e localmente, come *area a instabilità bassa*; la quota del sito è di circa 170 m slm;

Dalla consultazione della documentazione relativa alla L.R. n°9/83 "«Norme per l'esercizio delle funzioni regionali in materia di difesa del territorio dal rischio sismico», la predetta area è così determinata:

- dalla *Carta dei valori massimi storici della piezometrica* (TAV 4.4/5) si è rilevato un valore della piezometrica posto ad una quota assoluta di circa 6 m slm;
- dalla *Carta geolitologica* (Carta del rilievo geologico – Tav.13) si evince che gli affioramenti dell'area in esame sono caratterizzati dalla seguente unità litologica: *Litotipo 11 (Intercalazione di livelli di ceneri, pomici e paleosuoli, depositatisi essenzialmente per caduta distale dei prodotti delle eruzioni recenti flegree (età 3750-10000 anni dal presente. Sciolti.)*
- dalla *Carta delle isopache delle isopache* (tav.3) si evince che, nel sito di interesse, il tetto del tufo è posto ad una profondità compresa nell'intervallo 10-25 m dal pc;

In merito ai vincoli di cui al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (tav. 447151) redatto dall' ex Autorità di Bacino della Campania Centrale (anno 2015), risulta che l'area dell'intervento, in prevalenza, *non rientra* in aree perimetrate a rischio frana (RF), mentre le aree poste a sud sono lambite dalla perimetrazione R3 (rischio elevato); per quanto riguarda il *rischio idraulico* (RI), l'area dell'intervento non rientra in aree perimetrate a rischio; infine, la delibera di Giunta Regionale Campania n. 5447 del 07/11/2002 pubblicata sul BURC n. 56 del 18/11/2002 ha classificato il Comune di Napoli in II categoria sismica, con grado sismico S=9.

Premesso quanto sopra per quanto di competenza, fatti salvi i diritti e le competenze di terzi, si riportano di seguito le necessarie *prescrizioni* :

1. Per le successive fasi progettuali andranno prodotti gli elaborati previsti dal *Prospetto per gli atti di assenso* – Parere geologico e geotecnico, disponibile sul sito del Comune di Napoli che si allega alla presente nota.
2. Gli scavi andranno protetti con opportune opere provvisorie, durante la fase di realizzazione dell'opera, prevedendo altresì efficaci sistemi di drenaggio delle acque. Andrà inoltre, posta particolare attenzione allo smaltimento delle acque pluviali, verificando le quote di recapito, al fine di evitare l'insorgere di fenomeni di allagamento;

3. Gli interventi a farsi andranno dimensionati ai sensi delle **NTC 2018**, non dovranno procurare sollecitazioni alla statica di eventuali manufatti pubblici e privati ad essa contigui evitando ogni sconfinamento di manufatti (pali, tiranti, etc.) in proprietà aliene, pubbliche e/o private;
4. Le variazioni dello stato tensionale che si avranno durante e dopo la realizzazione dell' intervento andranno contenute all'interno della proprietà del richiedente ed entro le soglie normative;

Nel rilasciare il presente parere per i tematismi di competenza dello scrivente Servizio si ricorda che:

- il contenuto delle prescrizioni sopra riportate andrà esplicitamente indicato nel permesso di costruire e/o di altro documento dell'Amministrazione Comunale.
- Il presente parere **non** costituisce titolo autorizzativo ed attiene esclusivamente alle questioni relative ai tematismi relativi alle bonifiche e a quelli geomorfologici, geolitologici e idrogeologici, di competenza dello scrivente Servizio.

Il responsabile del procedimento.

per gli aspetti geologici e idrogeologici
istruttore direttivo geologico
geol. G. Marzella

per gli aspetti relativi alle bonifiche
funzionario tecnico
geol. M. Gazzillo

X Il Dirigente
Arch. Fausto Marra



PARERE GEOLOGICO E GEOTECNICO

QUANDO È OBBLIGATORIO

Per gli interventi che incidono sull'*assetto del suolo e del sottosuolo* quali scavi, opere di fondazione, opere di sostegno, manufatti sotterranei e/o opere di stabilizzazione dei versanti.

CHI LO ESPRIME

Comune di Napoli - Servizio difesa idrogeologica del territorio e sicurezza abitativa

DOCUMENTAZIONE NECESSARIA

1. *relazione tecnica e descrittiva*, redatta secondo le modalità indicate nelle note illustrative;
2. *elaborati grafici in tavola unica*, redatti secondo le modalità indicate nelle note illustrative, contenente anche idonea planimetria con indicazione dell'area d'intervento riportata su stralci della cartografia tavola 12- vincoli geomorfologici e della carte della pericolosità idrogeologica e idraulica della Variante generale al prg;
3. *documentazione fotografica*;
4. *relazione geologica, geotecnica e sismica*, corredata dalle stratigrafie, con determinazione della categoria di suolo di fondazione (ai sensi del DM del 14/01/2008 - Norme Tecniche per le Costruzioni) redatta da tecnici abilitati.



Area Urbanistica
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

PG/2026/ 419649 del 09/04/2026

All'Area Urbanistica
al Servizio Sportello Unico Edilizia
al Servizio Condono

all'Area Welfare

All'Area Tecnica Patrimonio
al Servizio Edilizia Sportiva

All'Area Ambiente
al Servizio Verde Pubblico

All'Area Tutela del territorio
al Servizio Difesa idrogeologica del territorio e bonifiche

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

Alla Presidenza della Municipalità 5
Vomero, Arenella

Al Direttore della Municipalità 5
Vomero, Arenella

e p.c.:

Alla soc. [redacted]
PEC: [redacted]

al tecnico incaricato
arch. [redacted]
PEC: [redacted]

Oggetto: Fattibilità urbanistica di un'attrezzatura di quartiere ad uso pubblico denominata "Casa albergo per anziani - Villa Regina" in via Belvedere 145-147, Municipalità 5 - Vomero (NCT F. 129 p.lla 31) ai sensi dell'art. 56 del vigente P.R.G. - fase 1 - trasmissione integrazioni

In riferimento alla proposta progettuale dell'attrezzatura ad uso pubblico in oggetto, presentata al Comune di Napoli tramite PEC con nota prot. PG/2026/234333 del 19/02/2026, successivamente integrata con nota prot. PG/2026/254077 del 25/02/2026 dalla Proponente Società [redacted] è stata indetta la conferenza di servizi istruttoria

con nota prot. PG/2026/290393 del 09/03/2026 ai sensi dell'art. 56 del vigente PRG, nel rispetto delle Delibere di Gc n. 1882/2006, n.164/2014 e n.3/2016, come comunicato alla stessa Proponente con nota PG/2026/290509 del 05/03/2026.

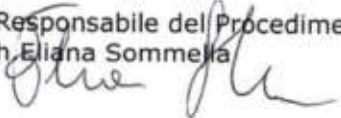
Al fine di ottenere i pareri sulla proposta in argomento, i Servizi comunali convocati hanno potuto scaricare la relativa documentazione progettuale in formato digitale e, ai sensi dell'art. 14 bis, comma 2 lettera b della L. 241/90 e ss. mm. e il., è stato possibile richiedere integrazioni entro 15 giorni dalla ricezione della suddetta indizione.

Nell'ambito di tale procedura con nota PG/2026/355245 del 23/03/2026 lo scrivente Servizio procedente ha trasmesso alla Proponente le note di richiesta integrazioni pervenute dai Servizi Verde Pubblico e Edilizia Sportiva, rispettivamente con nota prot. PG/2026/320839 del 13/03/26 e PG/2026/334388 del 17/03/26.

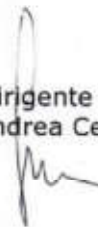
E', quindi, pervenuta dal progettista incaricato la relativa documentazione integrativa, con nota prot. PG/2026/406821 del 07/04/2026, che si allega alla presente.

Si riaprono, pertanto, i termini della conferenza di servizi in corso e si resta in attesa dei pareri di competenza non ancora pervenuti entro il termine del 24 aprile 2026.

La Responsabile del Procedimento
arch. Eliana Somma



Il Dirigente
arch. Andrea Ceudech



Al Servizio Pianificazione Urbanistica Generale ed Attuativa

OGGETTO: Fattibilità Urbanistica di un'attrezzatura di quartiere ad uso pubblico denominata "Casa albergo per anziani – Villa Regina" – V. Belvedere 145-147, Mun. V – Vomero – (NCT F. 129 p.la 31) ai sensi dell'art. 56 del vigente PRG – fase 1. - RISCONTRO su integrazioni

Con riferimento al procedimento in oggetto si rappresenta che la Relazione agronomica integrativa, a firma del dott. [REDACTED], trasmessa da codesto Servizio con la nota PG 419649 del 09.04.26, non consente ancora a quest'Ufficio di esprimere parere di conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici di tutela degli alberi (*art. 57 della Variante al P.R.G. ed Ordinanza Sindacale n. 1243/05*).

Il suddetto documento riporta il rilievo delle alberature presenti nel giardino storico della struttura, a carico del quale, dagli elaborati progettuali forniti, non sembrerebbero emergere previsioni di intervento, ma è comunque privo di informazioni in merito alle potenziali interferenze con le lavorazioni a farsi ed alla conseguente eventuale impossibilità di assicurarne la conservazione, ai sensi della su citata normativa locale.

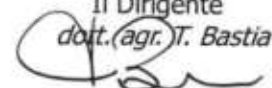
Non viene inoltre fornita nessuna informazione sulla vegetazione arborea eventualmente presente nella corte dell'Edificio A oggetto di intervento nè sulle interferenze con i lavori a farsi a carico dell'immobile.

La Relazione riporta i risultati di un'indagine speditiva, senza attribuzione della classe di propensione al cedimento, eseguita sull'alberatura del giardino storico ma ininfluyente ai fini dell'espressione del parere. A tal proposito, si ritiene opportuno precisare che nella suddetta indagine, il tecnico incaricato ha individuato la necessità di abbattere alcuni alberi per ragioni di tipo statico o fitosanitario; si rammenta però che tale intervento è subordinato all'acquisizione di specifico Nulla Osta, ai sensi del punto 1.2 dell'O.S. n. 1243/05, rilasciato da quest'Ufficio su specifica istanza del soggetto responsabile dell'immobile.

Si resta a disposizione per ogni ulteriore ed eventuale chiarimento da fornire direttamente ai progettisti.
Distinti saluti.

Istr. Tecn.

dott. Marco Pagano


Il Dirigente
dott. agr. T. Bastia




Area Urbanistica
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

PG/2026/434259 del 13/04/2026

Alla soc. [redacted]
PEC: [redacted]

al tecnico incaricato
arch. [redacted]
PEC: [redacted]

e p.c.

All'Area Urbanistica
al Servizio Sportello Unico Edilizia
al Servizio Condono

all'Area Welfare

All'Area Tecnica Patrimonio
al Servizio Edilizia Sportiva

All'Area Ambiente
al Servizio Verde Pubblico

All'Area Tutela del territorio
al Servizio Difesa idrogeologica del territorio e bonifiche

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

Alla Presidenza della Municipalità 5
Vomero, Arenella

Al Direttore della Municipalità 5
Vomero, Arenella

Oggetto: Fattibilità urbanistica di un'attrezzatura di quartiere ad uso pubblico denominata "Casa albergo per anziani – Villa Regina" in via Belvedere 145-147, Municipalità 5 – Vomero (NCT F. 129 p.lla 31) ai sensi dell'art. 56 del vigente P.R.G. – fase 1 – Riscontro integrazioni ulteriore richiesta.

In riferimento alla proposta progettuale dell'attrezzatura ad uso pubblico in oggetto, è stata presentata al Comune di Napoli tramite PEC con nota prot. PG/2026/234333 del 19/02/2026, successivamente integrata con nota prot. PG/2026/254077 del 25/02/2026 dalla proponente società [redacted] ed è stata indetta la relativa conferenza di servizi istruttoria ai sensi dell'art. 14 comma 1 della L.241/90 e ss. mm. e ii., nel rispetto delle Delibere di Gc n. 1882/2006, n.164/2014 e n.3/2016,

dallo scrivente Servizio procedente, con nota PG/2026/290393 del 05/03/2026, come comunicato alla Proponente con nota PG/2026/290509. A seguito di tale indizione e convocazione si rileva che i Servizi comunali convocati hanno potuto visionare la relativa documentazione progettuale in formato digitale (titoli di proprietà, delega al tecnico incaricato, relazione tecnico - urbanistica, tavola grafica unica - casa albergo per anziani, cronoprogramma, bozza di convenzione per l'uso pubblico) e richiedere eventuali integrazioni entro il termine di 15 giorni.

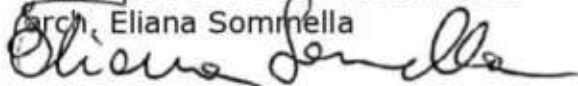
Pertanto sono state trasmesse con nota PG/2026/355245 del 23/03/2026 le richieste pervenute dai Servizi Verde Pubblico, prot. PG/2026/320839 del 13/03/2026, e Edilizia Sportiva, prot. PG/2026/334388 del 17/03/2026, al fine di ottenere la documentazione integrativa utile all'ottenimento dei pareri di competenza sulla proposta in oggetto.

La Proponente ha, quindi, inviato tramite PEC, prot. PG/2026/406821 del 07/04/2026, elaborati integrativi, trasmessi alla presente conferenza di servizi con nota PG/2026/419649 del 9/04/2026.

Nell'ambito di tale procedura, è pervenuta la nota prot. PG/2026/423901 del 10/04/2026 del Servizio Verde Pubblico, che si allega alla presente, per ulteriori precisazioni in merito ai chiarimenti già richiesti nella precedente nota prot. PG/2026/320839 del 13/03/2026.

Si resta, pertanto, in attesa delle integrazioni indicate, da inviare con sollecitudine allo scrivente ufficio procedente entro il termine di 30 giorni dalla presente comunicazione ai sensi dell'art. 2 comma 7 della L.241/90 e ss.mm. e ii.

La Responsabile del Procedimento
arch. Eliana Sommella



Il Dirigente
arch. Andrea Ceudech





All' Area Urbanistica

Servizio Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

9-16-0-0-0

Oggetto: *Fattibilità urbanistica di un'attrezzatura di quartiere ad uso pubblico denominata "Casa albergo per anziani- Villa Regina" in via Belvedere 145-147- Municipalità 5- Vomero (NCT Foglio 129-p.lla 31) ai sensi dell'art.56 del vigente P.R.G. - Fase 1*

Parere. Rif. PG/406821 del 07/04/2026

Con riferimento alla nota PG/406821 del 7 aprile 2026, relativa all'intervento di riqualificazione e rifunzionalizzazione del complesso denominato "Villa Regina" per la realizzazione di una casa albergo per anziani, si comunica che, a seguito dell'esame delle integrazioni progettuali e dei chiarimenti trasmessi dal proponente, ai fini del rilascio di parere di competenza, lo scrivente Servizio esprime **parere favorevole**.

Distinti saluti.



Firmato digitalmente da:
**GIOVANNI
TOSCANO**
13/04/2026 15:35

Il Dirigente

Ing. Giovanni Toscano

sottoscritta digitalmente*

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

Napoli, 20 aprile 2026

Al Servizio Pianificazione Urbanistica
Generale a Attuativa

Oggetto: Fattibilità urbanistica di un'attrezzatura di quartiere ad uso pubblico denominata "Casa albergo per anziani - villa Regina" in via Belvedere 145-147, Municipalità 5 - vomero (NCT F. 129 P.lla 31) ai sensi dell'art. 56 de! vigente P.R.G. - Fase 1 Riscontro

In riscontro alla Vs. nota Prot. PG/2025/290393 del 05/03/2065 (e ss.ii.), a seguito dell'esame della documentazione tecnica allegata, si esprime nulla osta, non rilevando nel progetto iniziative che richiedono l'espressione del parere formale di questo Servizio.

Si chiarisce, ad ogni modo, che per l'attività di mensa, seppure a uso esclusivo del personale impiegato, si dovrà comunque procedere con l'acquisizione delle necessarie autorizzazioni.

Sottoscritto digitalmente
Il Dirigente
Dott.ssa Antonietta Rubino



Area Urbanistica
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

PG/2026/533653 del 11/05/2026

All'Area Urbanistica
al Servizio Sportello Unico Edilizia
al Servizio Condonò

all'Area Welfare

all'Area Tecnica Patrimonio
al Servizio Edilizia Sportiva

all'Area Ambiente
al Servizio Verde pubblico

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

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

Alla Presidenza della Municipalità 5
Vomero, Arenella

Al direttore della Municipalità 5
Vomero, Arenella

e p.c.

Alla [redacted]
PEC: [redacted]

al tecnico incaricato
arch. [redacted]
PEC: [redacted]

Oggetto: Fattibilità urbanistica di un'attrezzatura di quartiere ad uso pubblico denominata "Casa albergo per anziani – Villa Regina" in via Belvedere 145-147, Municipalità 5 – Vomero (NCT F. 129 p.lla 31) ai sensi dell'art.56 del vigente P.R.G. - fase 1.

Trasmissione integrazioni e riapertura dei termini.

In riferimento alla proposta progettuale dell'attrezzatura ad uso pubblico in oggetto, acquisita inizialmente al Comune di Napoli tramite PEC, protocollata con PG/2026/234333 del 19/02/2026 e successivamente integrata dalla società proponente [REDACTED] con nota PG/2026/254077 del 25/02/2026, è stata indetta dallo scrivente servizio con nota PG/2026/290393 del 05/03/2026, la relativa conferenza di servizi istruttoria, 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, come comunicato alla Proponente con nota PG/2026/290509 del 05/03/2026.

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/2026/320839 del 13/03/2026 dal Servizio Verde Pubblico, PG/2026/334388 del 17/03/2026 del Servizio Edilizia sportiva, trasmesse alla società proponente con nota PG/2026/355245 del 23/03/2026 dello scrivente Servizio.

Con successiva nota PG/2026/406821 del 07/04/2026 è pervenuta la relativa documentazione integrativa prodotta dalla proponente e trasmessa alla conferenza con nota PG/2026/419649 del 09/04/2026 dello scrivente Servizio precedente.

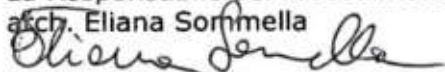
Il Servizio Verde Pubblico ha formulato, quindi, ulteriori richieste di chiarimenti in merito alle integrazioni con nota PG/2026/423901 del 10/04/2026, trasmessa alla proponente con nota PG/2026/434259 del 13/04/2026 dello scrivente Servizio, concedendo un termine di 30 giorni, ai sensi dell'art. 2 comma 7 della L.241/90 e ss.mm. e ii., per la produzione della documentazione necessaria.

Infine, con nota PG/2026/519067 del 07/05/2026, che si allega alla presente, la proponente ha trasmesso le integrazioni richieste, unitamente a ulteriore documentazione prodotta spontaneamente a chiarimento di aspetti concernenti lo stato legittimo dell'immobile.

Alla luce di quanto sopra esposto, si trasmettono le integrazioni pervenute e si dispone la riapertura dei termini della conferenza di servizi istruttoria in corso. Si resta, pertanto, in attesa dell'acquisizione dei pareri di competenza non ancora pervenuti, che dovranno essere resi entro il termine del 26/05/2026.

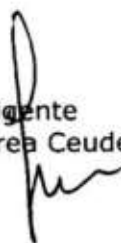
La Responsabile del Procedimento

arch. Eliana Sormella



Il Dirigente

arch. Andrea Ceudech



Al Servizio Pianificazione Urbanistica Generale ed Attuativa

OGGETTO: Fattibilità Urbanistica di un'attrezzatura di quartiere ad uso pubblico denominata "Casa albergo per anziani – Villa Regina" – V. Belvedere 145-147, Mun. V – Vomero – (NCT F. 129 p.lla 31) ai sensi dell'art. 56 del vigente PRG – fase 1. - PARERE

Con riferimento al procedimento in oggetto e facendo seguito alla pregressa corrispondenza in merito (da ultima la nota di quest'Ufficio PG 423901 del 10.04.26), si riscontra la nota PG 533653 con la quale codesto Servizio ha trasmesso le ulteriori integrazioni prodotte dai progettisti.

Nel rappresentare che la documentazione di tipo tecnico-agronomica non apporta ulteriori elementi di novità, si prende atto dell'attestazione fornita dal tecnico incaricato nella quale viene espressamente asseverato che *"... i lavori edili programmati dal proponente interesseranno esclusivamente i fabbricati ..."* e che *"... non sussistono interferenze tra l'esecuzione delle opere a divenire e le alberature censite"*.

Alla luce di quanto sopra e per gli aspetti di stretta competenza di questo Servizio, inerenti gli strumenti urbanistici di salvaguardia delle alberature cittadine ed il Regolamento del Verde Pubblico e Privato (*approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 25/03/2026*), non si rilevano motivazioni ostative alla realizzazione delle opere previste.

Si prescrive l'attuazione di ogni forma di tutela utile ad evitare il danneggiamento dell'alberatura esistente durante le fasi di cantierizzazione ed esecuzione delle lavorazioni così come indicato all'interno del Capo I del su citato Regolamento.

Distinti saluti.

Istr. Tecn.

dott. Marco Pagano

Il Dirigente

dott. agr. T. Bastia



**MUNICIPALITÀ 5
ARENELLA VOMERO**

AREA URBANISTICA
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
9.16.0.0.0

p.c. U.O. Presidenza Municipalità V
26.0.3.0.0.0

Vice Sindaca
51.0.0.0.0

Servizio Edilizia Sportiva
81.7.0.0.0

Serv. Sportello Unico Edilizia
9-4-0-0-0

AREA WELFARE
13.0.0.0.0

Serv. Verde Pubblico
14.19.0.0.0

Serv. Sportello Unico Attività Produttive (SUAP)
11.11.0.0.0

Area Tecnica Patrimonio
81.0.0.0.0

PG/2026/592926 del 26/05/2026

Oggetto: Riscontro a nota PG/2026/290393 del 05/03/2026 - conferenza di servizi istruttoria relativa alla Fattibilità urbanistica di un'attrezzatura di quartiere ad uso pubblico denominata "Casa albergo per anziani - villa Regina" in via Belvedere 145-147, Municipalità 5 - Arenella (NCT F. 129 P.IIa 31) ai sensi dell'art. 56 del vigente P.R.G. - fase 1

In merito all'oggetto, avendo visionato la documentazione trasmessa si chiede una integrazione documentale in merito al passo carrabile di nuova apertura su via Belvedere al fine di poterne valutare la fattibilità (dimensioni del vano, intervento di taglio sul marciapiede esistente con lavori di adeguamento per il superamento delle barriere architettoniche, rimozione palettatura, abbassamento pozzetto esistente, ecc).

Ciò viene richiesto in ragione dell'unica competenza ascrivita alla Municipalità.

Per quel che concerne lo schema di convenzione, rilevato che la Municipalità 5, ai sensi dell'art. 18 del Regolamento di Municipalità, cura la manutenzione ordinaria e straordinaria del verde, delle scuole comunali e statali di infanzia e Primo ciclo di istruzione (ovvero nido, infanzia, primaria e secondaria di primo grado) nonché degli immobili assegnati con disposizione n. 120 del 01.10.2008,

si riscontra quanto segue:

relativamente all'art. 4:

la scrivente Municipalità

- non può essere individuata quale soggetto da individuare per la presentazione dell'atto unilaterale d'obbligo che disciplina il contenuto della servitù perpetua di uso pubblico, né per la trascrizione di tale atto nei pubblici registri;
- gli Istituti sono dotati di Autonomia Finanziaria che consente eventualmente di provvedere con propri fondi o attraverso finanziamenti MIM;

relativamente all'art. 13:

Per le motivazioni sopra esposte il Dirigente della Municipalità non è il soggetto responsabile dell'attuazione della convenzione, né può esercitare alcun compito di vigilanza e controllo delle attività individuate nel medesimo articolo in quanto le funzioni assegnate alla Municipalità sono regolate dal Regolamento approvato con D.C.C n.68 del 21.09.2005 e non contemplano tale fattispecie.

Si rappresenta che, come già riportato in analoghi riscontri su conferenze di servizi per attrezzature ad uso pubblico, le funzioni in capo alla Municipalità sono attribuite con Regolamento adottato dal Consiglio Comunale e non con atti di Giunta Comunale come riportato nella Convenzione che richiama la procedura dettata dalla delibera di GC n.1882/2006.

Qualunque ulteriore funzione che coinvolga le Municipalità deve trovare corrispondenza con il procedimento di attribuzione descritto all'interno del regolamento approvato dal Consiglio Comunale e dunque con atto di pari natura.

Sottoscritto digitalmente

Il Direttore della Municipalità 5
Dott. Giuseppina Sarnacchiaro

(*) La firma, in formato digitale, è apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs. 07/03/2005, n. 82 e ss.mm.ii. (CAD). Il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art. 22 del D. Lgs. 82/2005.



Area Urbanistica
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

PG/2026/607031 del 29/05/2026

Al Direttore della Municipalità 5
dott.ssa Giuseppina Sarnacchiaro

e p.c. U.O. Presidenza Municipalità V
26.0.3.0.0.0

Vice Sindaca
51.0.0.0.0

Servizio Edilizia Sportiva
81.7.0.0.0

Serv. Sportello Unico Edilizia
9-4-0-0-0

AREA WELFARE
13.0.0.0.0

Serv. Verde Pubblico
14.19.0.0.0

Serv. Sportello Unico Attività Produttive (SUAP)
11.11.0.0.0

Area Tecnica Patrimonio
81.0.0.0.0

Oggetto: Riscontro a nota PG/2026/290393 del 05/03/2026 - conferenza di servizi istruttoria relativa alla Fattibilità urbanistica di un'attrezzatura di quartiere ad uso pubblico denominata "Casa albergo per anziani - villa Regina" in via Belvedere 145-147, Municipalità 5 - Arenella (NCT F. 129 P.IIa 31) ai sensi dell'art. 56 del vigente P.R.G. - fase 1

In riferimento alla nota PG/2026/592926 del 26/5/2026, pervenuta allo scrivente ufficio procedente in relazione alla conferenza di servizi in oggetto, si rileva quanto segue.

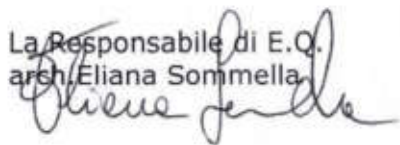
Per quanto riguarda la realizzazione dell'attrezzatura di quartiere, che equivale a standard urbanistico ai sensi del DM1444/68 e della LR14/1982, nel rispetto della disciplina dell'art.56 del vigente PRG, la Municipalità in indirizzo è stata invitata a partecipare alla conferenza di servizi suddetta al fine di poter suggerire già in fase 1 elementi di competenza relativamente all'uso pubblico proposto in convenzione. Già nel Regolamento delle Municipalità approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.68 del 21/09/2005, con testo aggiornato alle modifiche apportate all'art. 74 con Deliberazione di C. C. n. 47/2006, all'art. 23, comma 4 e all'art. 27, comma 2 con deliberazione di C.C. n. 20/2006, infatti, era previsto al Capo III art. 17 comma 9, tra le altre attività istituzionali della Municipalità: *"Gli uffici centrali del Comune, competenti per materia, forniscono agli uffici delle Municipalità indirizzi operativi, istruzioni e chiarimenti e controllano che l'attività degli stessi si svolga nel rispetto degli atti di pianificazione comunale e degli indirizzi generali formulati dal Consiglio Comunale, dalla Giunta e dal Sindaco o suo delegato ai sensi dell'articolo 88, comma 2, dello Statuto"*. Pertanto, come già evidenziato da questo servizio precedente in caso analogo relativo ad altra proposta di attrezzatura di quartiere con nota prot. PG/2025/102724 del 03/02/2025, si evidenzia che le indicazioni della procedura dettata dalle Delibere di Giunta Comunale n. 1882/2006, n. 164/2014 e n. 3/2016 per l'attuazione delle previsioni del PRG in relazione alle attrezzature convenzionate sono certamente efficaci ed attuali.

La Municipalità in quanto territorialmente competente, risulta, quindi, il soggetto previsto per la presentazione dell'Atto unilaterale d'obbligo alla fine dell'iter di approvazione dell'intervento.

Si precisa, comunque, che tutti gli oneri di registrazione della servitù di uso pubblico dell'attrezzatura sono a cura e spese del privato proponente.

Allo stesso modo la Municipalità è coinvolta nella vigilanza degli obblighi assunti dal gestore privato verso l'Amministrazione Comunale, per una efficace attuazione degli impegni convenzionali. Tale evidenza è confermata anche dallo Statuto del Comune di Napoli, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.19 del 30 marzo 2026, che all'art. 97 comma 9 prevede: "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". Tale fonte appare certamente e quantomeno atto di pari natura rispetto al risalente Regolamento delle Municipalità, chiarendone e aggiornandone il funzionamento e le competenze nel Titolo VIII - Decentramento, dall'art. 90 all'art.100, ed assumendo valore attuale di riferimento.

La Responsabile di E.O.
arch. Eliana Sommella



Il Dirigente
arch. Andrea Ceudech





Area Urbanistica
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

PG/2026/613835

del 03/06/2026

Alla soc. [redacted]

PEC: [redacted]

al tecnico incaricato

arch. [redacted]

PEC: [redacted]

e p.c.

Alla Presidenza della Municipalità 5
Vomero, Arenella

Al Direttore della Municipalità 5
Vomero, Arenella

Oggetto: Fattibilità urbanistica di un'attrezzatura di quartiere ad uso pubblico denominata "Casa albergo per anziani - Villa Regina" in via Belvedere 145-147, Municipalità 5 - Vomero (NCT F. 129 p.lla 31) ai sensi dell'art. 56 del vigente P.R.G. - fase 1 - Richiesta ulteriori integrazioni

In riferimento alla proposta progettuale dell'attrezzatura ad uso pubblico in oggetto, è stata presentata al Comune di Napoli tramite PEC con nota prot. PG/2026/234333 del 19/02/2026, successivamente integrata con nota prot. PG/2026/254077 del 25/02/2026 dalla proponente società [redacted], ed è stata indetta la relativa conferenza di servizi istruttoria ai sensi dell'art. 14 comma 1 della L.241/90 e ss. mm. e ii., nel rispetto delle Delibere di Gc n. 1882/2006, n.164/2014 e n.3/2016, dallo scrivente Servizio procedente, con nota PG/2026/290393 del 05/03/2026, come comunicato alla Proponente con nota PG/2026/290509. A seguito di tale indizione e convocazione si rileva che i Servizi comunali convocati hanno potuto visionare la relativa documentazione progettuale in formato digitale e richiedere eventuali integrazioni entro il termine di 15 giorni.

In data 26/05/2026 con nota PG/2026/592926 è, infine, pervenuta allo scrivente servizio procedente la nota della Direzione della Municipalità 5, che si allega alla presente, richiedente ulteriori chiarimenti in merito al passo carrabile. Al fine di ottenere la documentazione integrativa utile all'ottenimento di tale parere di competenza sulla proposta in oggetto, si resta in attesa della trasmissione delle suddette integrazioni da parte della Proponente entro 30 giorni dalla presente comunicazione, ai sensi dell'art. 2 comma 7 della L.241/90 e ss. mm. e ii.

Per completezza si allega anche la nota PG/2026/607031 del 29/5/2026 di riscontro dello scrivente ufficio in merito alle competenze della suddetta Municipalità.

La Responsabile del Procedimento
arch. Eliana Sommella

Il Dirigente
arch. Andrea Ceudech



COMUNE DI NAPOLI
AREA URBANISTICA
Servizio Sportello Unico Edilizia

PG/649140 del 12.06.2026

Al Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
alla c.a. dell'arch. Eliana Sommella

Oggetto: Indizione Conferenza di Servizi ex art.14, comma 1, della L. 241/1990 smi, in merito alla proposta di attrezzatura ad uso pubblico, presentata dalla [REDACTED] ai sensi dell'art. 56 della Variante generale del PRG – fase 1 - parere di competenza

Si premette che il presente parere si fonda sull'ultima documentazione trasmessa da codesto Servizio con nota PG/533653 del 11/05/2026, sulla base della documentazione spontanea inviata dalla parte.

In sostanza, la proposta d'intervento avanzata dalla Società [REDACTED] riguarda l'adeguamento e la rifunzionalizzazione del complesso edilizio denominato "Villa Regina" sito in via Belvedere nn. 145/147 ed identificato catastalmente alla Sez. AVV, Foglio 14, Particella 31, Sub. 2 e 3, mediante un intervento edilizio ascrivibile alla dizione di "manutenzione straordinaria/restauro e risanamento conservativo".

Da quanto si è potuto riscontrare dalla documentazione prodotta dalla parte, l'intero complesso edilizio, oggi non ospita alcuna attività, in quanto versa in uno stato di abbandono e di degrado diffuso per la mancata manutenzione nel corso degli anni e per atti di vandalismo, pertanto, allo stato necessita di urgenti interventi di riqualificazione.

Esso si compone di un edificio storico di epoca rinascimentale, strutturato a corte, di un ulteriore edificio di epoca successiva, composto da un corpo edilizio rettangolare con portico annesso in cemento armato realizzato con Licenza Edilizia n. 1308 del 14/12/1960 (non oggetto d'intervento) e di un manufatto di forma ellittica, denominato belvedere, circondato dal giardino.

Urbanisticamente, il complesso edilizio rientra:

- nella zona A - insediamenti di interesse storico disciplinata dall'art.26 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale e censito come segue:
 - in parte come unità edilizia di base pre-ottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura autonoma - art.73 delle NTA;
 - in parte come unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco art.92 delle NTA;
 - in parte come unità di spazio scoperto concludere – giardini, orti e spazi pavimentati pertinenti a unità edilizie di base art.114 delle NTA;
- tra le attrezzature di quartiere: in parte come immobili reperiti da destinare a spazi pubblici, in parte come immobili destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi, di cui all'art. 56 delle NTA;
- nel perimetro delle aree di interesse archeologico, di cui all'art. 58 delle NTA;
- nell'area della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa di cui al DPCM del 24.06.2016;
- nei beni soggetti a vincolo di interesse storico-architettonico ex L. 1089, giusto decreto n. 1241 del 28/03/2012 e successivo decreto n. 468 del 24/10/2018, relativamente a tutto il sub 3 (ex sub 1 – *fabbricato storico*), ed al sub 2 "... limitatamente all'edificio storico ed ai giardini su cui insiste il corpo a pianta ellittica denominato belvedere...". Decreti emessi dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli.

Dalla relazione tecnica prodotta dalla parte, emerge che il complesso immobiliare in questione, nella sua consistenza originaria, risale alla fine del XVI sec., successivamente, a causa dei danni di guerra, fu necessario intervenire e realizzare nuovi spazi comuni all'interno della proprietà. Successivamente, con Licenza Edilizia n. 1308 del 14/12/1960, fu realizzata la costruzione di "...un fabbricato ad un unico piano con annesso retrostante corpo di fabbrica di servizio ...destinato alle

attività commerciali dell'istituto..." (ludiche, ginniche, di ricreazione). Tale manufatto in cemento armato non costituisce oggetto del presente intervento.

Comunque, prima della licenza del 1960 si vedono chiaramente le consistenze degli edifici storici, il palazzo con la corte e il belvedere di forma ellittica dallo stralcio afferente al volo IGM del 1956. Da quest'ultimo, caratterizzato da una buona definizione e qualità dell'immagine, è desumibile la configurazione plani-volumetrica del complesso immobiliare. In particolare, consistenti modificazioni sono state intraprese nel corso del fitto scolastico a partire dal 1969 per adeguamenti della struttura con nuove aperture, tramezzi e impianti - P.E. n. 51/73 per intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria. Successivamente, nel 1993 sono stati eseguiti lavori di manutenzione dell'edificio scolastico di cui al D.L. 288/93 e sostituzione infissi, unitamente al la sostituzione di piattabanda e alla modifica delle altezze dei davanzali.

Dalla medesima relazione, il tecnico incaricato fa presente che non è stato possibile visionare le istanze depositate presso l'ente comunale, poiché, a seguito di richiesta di accesso agli atti amministrativi, il Comune di Napoli, con nota n. 118558 del 07/02/25 ha comunicato il mancato rinvenimento del fascicolo di cui a detto titolo, pur rimarcando l'esistenza del titolo.

Per l'istanza di condono n. 3899/2004 relativa al sub. 2, per un piccolo ampliamento esterno (*area verandata*), è stata presentata formale rinuncia e presentata CIL-D con PG/2025/0769758 per la demolizione dello stesso.

La proposta d'intervento, è finalizzata alla realizzazione di una casa albergo per anziani, ai sensi dell'art. 56 della Variante generale del PRG, relativa ad attrezzature di cui al D.M. 1444/1968, individuate nella tavola 8 - specificazioni.

Gli interventi previsti per il recupero e la riqualificazione degli edifici comprendono una serie di operazioni mirate a migliorare la funzionalità, la sicurezza, l'adeguamento impiantistico, la sicurezza, l'accessibilità e l'efficienza energetica nel rispetto delle caratteristiche storiche e architettoniche degli edifici.

Dall'esame della relazione tecnica prodotta, si rileva quanto segue:

- con riferimento al D.M. 5 luglio 1975 in merito ai requisiti igienico-sanitari dei locali, il tecnico attesta che gli ambienti risultano conformi sia sotto il profilo delle consistenze dimensionali, sia con riguardo ai rapporti aero-illuminanti prescritti. In particolare, per i livelli superiori, ciascun vano risulta dotato di apertura finestrata e/o balcone con infissi di rilevante sviluppo verticale, in molti casi pressoché a tutta altezza, tali da garantire una superficie finestrata apribile ampiamente idonea al rispetto del rapporto minimo richiesto, pari a 1/8 della superficie di pavimento. Analogamente, gli ambienti ubicati al piano terra affacciati sulla corte interna risultano dotati di aperture dirette di adeguata ampiezza, idonee a garantire sufficiente aerazione e illuminazione naturale; gli ambienti prospicienti la pubblica via presentano invece finestre con davanzale posto a quota più elevata, anch'esse conformi ai parametri previsti dalla normativa vigente;
- per quanto concerne la distribuzione degli spazi, essi saranno riorganizzati per ottimizzare l'uso delle superfici, ove gli alloggi saranno configurati in due tipologie abitative, entrambe progettate secondo criteri di flessibilità distributiva e funzionale, al fine di garantire un elevato livello di comfort e la possibilità di adattamento alle diverse esigenze dell'utenza. Si prevede altresì l'allestimento di ampi spazi comuni, come cucine, sale lettura e zone relax, per favorire la socializzazione e l'integrazione;
- per quanto riguarda le finiture, le pavimentazioni, gli intonaci e le tinteggiature interne verranno completamente rinnovati, utilizzando materiali compatibili con le caratteristiche storiche degli edifici. I serramenti e le porte saranno adeguati con l'installazione di infissi di nuova generazione, migliorando l'isolamento termico e acustico. Gli impianti elettrici e idraulici saranno aggiornati per rispettare le normative vigenti, garantendo al contempo la funzionalità di tutte le unità abitative. In particolare, verranno installati impianti di climatizzazione e riscaldamento centralizzati, che assicurano il comfort termico durante tutto l'anno. Questi sistemi saranno progettati in modo da ottimizzare l'efficienza energetica e ridurre al minimo i consumi;
- per garantire la sicurezza degli utenti, gli impianti antincendio verranno adeguati, includendo rilevatori di fumo, sistemi di allarme e la realizzazione di uscite di emergenza conformi alle normative. Saranno inoltre previsti percorsi di evacuazione sicuri e facilmente accessibili. Un sistema di videosorveglianza sarà installato nelle aree comuni e nelle zone esterne per monitorare costantemente la sicurezza;
- l'accessibilità sarà una priorità, con la creazione di percorsi senza barriere architettoniche e l'installazione di ascensori per favorire l'accesso alle persone con disabilità. Questi interventi garantiranno che l'intero complesso sia fruibile da tutti, in linea con le normative sull'accessibilità;

- per garantire un accesso diretto e pienamente fruibile da persone con disabilità, mezzi di soccorso e veicoli autorizzati, la proposta progettuale prevede la realizzazione di un nuovo varco carrabile. Tale apertura insiste su un accesso già esistente, che verrà adeguatamente ampliato e riconfigurato per consentire il transito carrabile — e non più soltanto pedonale — su via Belvedere;
- per migliorare l'efficienza energetica degli edifici, sono previsti impianti fotovoltaici per la produzione di energia rinnovabile, contribuendo a ridurre l'impatto ambientale e i consumi. Inoltre, verranno utilizzati materiali ecocompatibili e a basso impatto ambientale per le rifiniture e le strutture. Il progetto prevede anche l'adozione di soluzioni tecnologiche avanzate per il risparmio energetico, come infissi ad alta efficienza, impianti di climatizzazione centralizzati e sistemi di controllo domotici;
- nello specifico, il piano terra ospiterà spazi collettivi per gli anziani, come una caffetteria, sale lettura, cucina comune e sala per attività motorie, mentre al primo e secondo piano, saranno realizzati alloggi di due tipologie. La corte interna sarà arricchita con arredi per lo svago e il relax. Gli interventi principali riguarderanno il risanamento del solaio del loggiato, la sostituzione del manto impermeabilizzante e il restauro delle facciate. Gli infissi esistenti saranno restaurati o sostituiti, mentre verranno realizzate nuove tramezzature e contro-soffittature in cartongesso. Le tinteggiature esterne saranno restaurate. Sarà rinnovato anche il sistema di copertura, con la sostituzione del manto impermeabilizzante e il rinforzo dei sistemi di drenaggio;
- per quanto riguarda gli impianti, verranno rimossi e sostituiti quelli esistenti, adottando nuove soluzioni tecnologiche che rispondano alle esigenze di efficientamento energetico. In particolare, verrà installato un impianto fotovoltaico da 90-100 kW sulla copertura dell'edificio e un sistema VRV per la climatizzazione, che include unità interne ed esterne a espansione diretta, con recupero di calore. Inoltre, tutti gli ambienti saranno dotati di sensori di fumo per garantire la sicurezza degli occupanti.

Dunque, benché nella relazione tecnica, occorresse attestare la conformità dell'intervento da realizzare rispetto alla norma confacente (*art. 73 delle NTA della variante generale al PRG*), unitamente all'attestazione di conformità rispetto al "*tipo edilizio*" ricorrente, ovvero sia se trattasi nella fattispecie di articolo 74 (*villa preottocentesca suburbana*) oppure di art. 75 (*villa vesuviana*), resa secondo l'art. 481 del Codice Penale, in conformità ai disposti previsti dell'art. 63, comma 4 delle NTA della Variante generale al PRG, l'intervento sopra descritto, nel rispetto dei caratteri tipologici ed architettonici originari, risulta comunque conforme alle norme, a prescindere del tipo edilizio ricorrente, in quanto, comprende esclusivamente opere di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001, con interessamento di parti strutturali ed opere di restauro e risanamento conservativo, in linea coi dettami contenuti nella lett. c) del medesimo comma, il quale stabilisce che rientrano in detta categoria "*gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio*".

Si fa presente che la parte ha attestato la conformità sia dei requisiti igienico-sanitari dei locali, di cui al D.M. 5 luglio 1975 sia rispetto alle disposizioni del Capo III, Dpr n. 380/01 s.m.i. in merito alle prescrizioni contenute nella L. 13/89 e nel DM 236/89 per quanto concerne il rispetto delle norme sul superamento delle barriere architettoniche, senza però produrre le relative verifiche grafiche.

Infine, si ritiene utile, porre all'attenzione del richiedente la questione relativa alla localizzare delle unità esterne per la climatizzazione dei locali, posizionamento da concordare con la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli, in virtù del vincolo presente sull'immobile, unitamente all'acquisizione del parere del Servizio Ambiente in merito alle normative in materia di requisiti acustici passivi e contenimento dei consumi energetici.

il responsabile del procedimento
arch. Antonio Crisci

il Dirigente
ing. Francesco Guccari



Area Urbanistica
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

PG/2026/764707 del 14/07/2026

All'Area Urbanistica
al Servizio Sportello Unico Edilizia
al Servizio Condonò

all'Area Welfare

all'Area Tecnica Patrimonio
al Servizio Edilizia Sportiva

all'Area Ambiente
al Servizio Verde pubblico

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

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

Alla Presidenza della Municipalità 5
Vomero, Arenella

Al direttore della Municipalità 5
Vomero, Arenella

alla Vicesindaca

e p.c.

Alla soc. [REDACTED]
[REDACTED]

al tecnico incaricato
arch. [REDACTED]
pec: [REDACTED]

Oggetto: Fattibilità urbanistica di un'attrezzatura di quartiere ad uso pubblico denominata "Casa albergo per anziani - Villa Regina" in via Belvedere 145-147, Municipalità 5 - Vomero (NCT F. 129 p.lla 31) ai sensi dell'art.56 del vigente P.R.G. - fase 1.

Trasmissione integrazioni.

In riferimento alla proposta progettuale dell'attrezzatura ad uso pubblico in oggetto, acquisita inizialmente al Comune di Napoli tramite PEC, protocollata con PG/2026/234333 del 19/02/2026 e successivamente integrata con nota PG/2026/254077 del 25/02/2026 dalla società proponente [REDACTED], è stata indetta dallo scrivente servizio con nota PG/2026/290393 del 05/03/2026, la relativa conferenza di servizi istruttoria, 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, come comunicato alla Proponente con nota PG/2026/290509 del 05/03/2026.

A seguito di tale indizione e convocazione sono pervenute 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, trasmesse alla società proponente con nota PG/2026/355245 del 23/03/2026 dello scrivente Servizio.

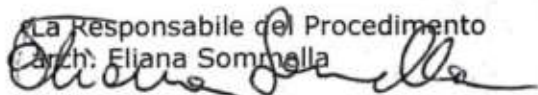
Con successiva nota PG/2026/406821 del 07/04/2026 è pervenuta la relativa documentazione integrativa prodotta dalla proponente e trasmessa alla conferenza con nota PG/2026/419649 del 09/04/2026 dello scrivente Servizio precedente. Il Servizio Verde Pubblico ha formulato, quindi, ulteriori richieste di chiarimenti in merito alle integrazioni con nota PG/2026/423901 del 10/04/2026, trasmessa alla proponente con nota PG/2026/434259 del 13/04/2026 dello scrivente Servizio, concedendo un termine di 30 giorni, ai sensi dell'art. 2 comma 7 della L.241/90 e ss.mm. e ii., per la produzione della documentazione necessaria, trasmessa con nota PG/2026/519067 del 07/05/2026 dalla proponente e inoltrata alla Conferenza di servizi con nota PG/2026/533653 del 11/05/2026 dello scrivente servizio.

Successivamente, in data 26/05/2026 con nota PG/2026/592926, la Direzione della Municipalità 5, Arenella Vomero ha richiesto integrazioni, precisando di non avere competenza nella vigilanza sull'attuazione dell'intervento. Lo scrivente servizio ha controdedotto in merito con nota PG/2026/607031 del 29/05/2026 e con nota PG/2026/613835 del 03/06/2026 ha trasmesso ai proponenti entrambe le suddette note.

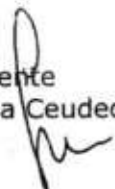
Infine, con nota PG/2026/726329 del 06/07/2026, che si allega alla presente, la proponente ha trasmesso le integrazioni richieste. Si segnala, inoltre, l'approvazione della Delibera GC n.283/2026, pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Napoli, cui la proponente può scegliere di aderire per le modalità di attuazione, che chiarisce definitivamente la competenza della Municipalità nel processo di realizzazione delle attrezzature di quartiere ad uso pubblico.

Alla luce di quanto sopra esposto, si resta in attesa dell'acquisizione dei pareri di competenza non ancora pervenuti.

La Responsabile del Procedimento
Arch. Eliana Sommalà



Il Dirigente
arch. Andrea Ceudech



Al Servizio Pianificazione Urbanistica Generale
ed Attuativa

OGGETTO: Fattibilità Urbanistica di un'attrezzatura di quartiere ad uso pubblico denominata "Casa albergo per anziani - Villa Regina" - V. Belvedere 145-147, Mun. V - Vomero - (NCT F. 129 p.lla 31) ai sensi dell'art. 56 del vigente PRG - fase 1 - conferma Parere

In esito alla trasmissione delle integrazioni inerenti il procedimento in oggetto, di cui alla nota PG 7647070 del 14.07.26, non ravvisandovi modifiche delle previsioni sulle opere a verde, si conferma il parere favorevole già espresso da questo Servizio con la precedente nota PG 557984 del 18.05.26.

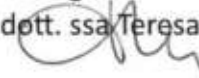
L'intervento risulta conforme al vigente Regolamento del Verde Pubblico e Privato (*approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 25/03/2026*); restano ferme le prescrizioni già fornite con la su citata nota.

Distinti saluti.

L'Istruttore T.
dott. Marco Pagano



Il Dirigente
dott. ssa Teresa Bastia





Area Urbanistica

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

PG/2026/848551

del 06/08/2026

All'Area Urbanistica
al Servizio Sportello Unico Edilizia
al Servizio Condono

all'Area Welfare

All'Area Tecnica Patrimonio
al Servizio Edilizia Sportiva

All'Area Ambiente
al Servizio Verde Pubblico

All'Area Tutela del territorio
al Servizio Difesa idrogeologica del territorio e bonifiche

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

Alla Presidenza della Municipalità 5
Vomero, Arenella

Al Direttore della Municipalità 5
Vomero, Arenella

e p.c.: alla Vicesindaca

Oggetto: Fattibilità urbanistica di un'attrezzatura di quartiere ad uso pubblico denominata "Casa albergo per anziani - Villa Regina" in via Belvedere 145-147, Municipalità 5 - Vomero (NCT F. 129 p.lla 31) ai sensi dell'art. 56 del vigente P.R.G. - fase 1 - Parere di competenza.

In riferimento alla proposta in oggetto, è stata presentata al Comune di Napoli apposita istanza ai sensi dell'art. 56 delle norme di attuazione della vigente Variante Generale al PRG con nota prot. PG/2026/234333 del 19/02/2026, successivamente integrata con nota prot. PG/2026/254077 del 25/02/2026, dalla proponente società [REDACTED]. Pertanto, con nota PG/2026/290393 del 05/03/2026 lo scrivente servizio procedente 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. Con nota PG/2026/290509 del 05/03/2026 il servizio scrivente ha trasmesso alla Proponente la comunicazione di avvio della relativa conferenza di servizi. Nell'ambito di tale procedura lo scrivente servizio rilascia il parere di competenza.

Descrizione dello stato attuale

Il complesso edilizio risale ad un primo insediamento nell'area del 1579, con la costruzione di una villa rinascimentale di campagna, dotata di giardino. L'area è stata oggetto di varie trasformazioni nel corso del tempo, con interventi di manutenzione straordinaria, tra cui lavori di riparazione per danni bellici e interventi di adeguamento funzionale per l'uso scolastico della struttura, che ha ospitato una scuola media. Per la legittimità dei relativi titoli edilizi si rinvia all'istruttoria dei competenti servizi Sportello Unico Edilizia e Antiabusivismo.

Come si legge in Relazione: *"Nel 1933, un discendente del duca lasciò la villa in eredità alla Congregazione delle Suore di Nostra Signora della Carità del Buon Pastore, un istituto religioso impegnato nell'assistenza agli orfani di guerra. La villa divenne successivamente prima Istituto del Buon Pastore e poi Casa delle Suore di Nostra Signora della Carità del Buon Pastore. Negli anni Sessanta, sullo stesso lotto, le suore costruirono un dormitorio, un edificio in cemento armato con annesso porticato di circa 310 mq. Nel frattempo, la villa ospitò la Scuola Media Belvedere. Tra il 1969 e il 1994 furono effettuati lavori di adeguamento e consolidamento statico per garantire la sicurezza e l'agibilità degli edifici scolastici. Nel 2013, la scuola fu trasferita altrove e l'edificio fu temporaneamente occupato da alcune famiglie senza casa e da disoccupati. Nel 2016, la Casa delle Suore di Nostra Signora della Carità del Buon Pastore vendette la proprietà a [REDACTED]"*

Per quanto riguarda la tutela dell'edificio, nel 2012 la Soprintendenza ha riconosciuto un vincolo di interesse storico sulla villa con il decreto n. 1241, che è stato successivamente parzialmente abolito. Nel 2018, con il decreto n. 468, si è proceduto alla rettifica del vincolo, dividendo la particella 31 in sub 1 e sub 2, con il vincolo che ha interessato solo una parte della stessa".

Il complesso di Villa Regina si trova su un lotto ben delimitato, con una netta separazione rispetto all'ambiente circostante grazie ad una cortina muraria di recinzione, e comprende tre edifici e un giardino storico. L'intervento in oggetto interessa esclusivamente l'edificio principale, che presenta pregevoli elementi architettonici originari, come il colonnato dell'ingresso principale e i due scaloni monumentali con soffitti a volta, escludendo le altre due costruzioni.

La dimora storica risulta in stato di abbandono e degrado, con segni di evidenti atti di vandalismo, si sviluppa su tre livelli: piano terra, piano primo e piano secondo, per una superficie complessiva di circa 4.000 mq. È caratterizzata da una planimetria a "U" con una corte interna panoramica sul golfo di Napoli, definita da un ampio e luminoso loggiato su cui affacciano gli ambienti del piano terra.

Sintesi del progetto

Gli interventi previsti per il recupero e la rifunzionalizzazione dell'immobile comprende una serie di operazioni mirate a migliorare la funzionalità, la sicurezza e l'efficienza energetica, rispettando al contempo le caratteristiche storiche e architettoniche. Le principali trasformazioni fisiche riguardano la distribuzione degli spazi, la riqualificazione delle finiture, l'adeguamento impiantistico, la sicurezza, l'accessibilità e l'efficienza energetica.

La nuova destinazione d'uso come Casa albergo per anziani determina una riorganizzazione degli spazi per ottimizzare l'uso delle superfici, con alloggi configurati in due tipologie abitative, entrambe progettate secondo criteri di flessibilità distributiva e funzionale, al fine di garantire un elevato livello di comfort e la possibilità di adattamento alle diverse esigenze dell'utenza. Si prevede inoltre l'allestimento di ampi spazi comuni, come cucine, sale lettura e zone relax, per favorire la socializzazione e l'integrazione, con apertura integrata alla pubblica fruizione in particolare degli spazi al piano terra. Grazie anche ad un nuovo varco carrabile, il complesso fornirà, infatti, ampia accessibilità con diverse funzioni a livello stradale, attraverso l'uso di spazi per studi medici specialistici, per attività di socializzazione, anche con la partecipazione delle scuole della Municipalità, per attività motorie, nonché lo spazio pubblico della corte interna, garantendo un nuovo polo ad uso sociale per il quartiere.

Disciplina urbanistica vigente

In relazione alla disciplina urbanistica vigente di cui alla Variante generale approvata con DPGRC n. 323 del 11/06/2004 (di seguito Variante), l'area interessata dall'intervento è censita al NCT del Comune di Napoli al Foglio 129 p.la 31 e al N.C.E.U al Sez. AVV Fg. 14 P.la 31 sub. 2 e 3 e 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.

L'immobile in argomento:

- è classificato, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, come:

Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura autonoma - Art. 73 per la parte edificata;

Unità di spazio scoperto concluse - giardini, orti e spazi pavimentati pertinenti a unità edilizie di base - art. 114 per la parte pavimentata esterna;

- è individuato, per l'edificio oggetto d'intervento, tra le attrezzature di quartiere come immobili destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi, in quanto attrezzatura esistente, e in piccola parte, relativa allo spazio pavimentato esterno, tra gli immobili reperiti da destinare a spazi pubblici - intervento n.2 della scheda del quartiere Vomero, come risulta al F.13 della tavola n. 8 "Specificazioni", disciplinata dall'art. 56 della Variante;

- rientra, come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle aree di interesse archeologico di cui all'art. 58 delle norme;

- rientra, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici, in area classificata in piccola parte in area a bassa instabilità e per la maggiore estensione come area stabile;

- non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), né nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004);

- rientra nell'area della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa di cui al DPCM del 24.06.2016;

- ricade 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;

- rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71;

- è stato dichiarato bene di interesse storico ai sensi del D. lgs. 22/01/2004, n. 42, con Decreto n. 1241/2012 e n.468/2018, mentre risulta bene architettonico di interesse culturale non verificato nel Sistema vincoli in rete del Ministero della Cultura.

Conformità urbanistica

In riferimento alla conformità urbanistica del progetto in argomento, prioritariamente bisogna specificare che, poiché l'immobile ricade completamente in zona A, l'intervento diretto proposto è disciplinato specificamente rispetto alle unità di spazio individuate e classificate nella tavola 7 della Variante, in relazione alle singole trasformazioni fisiche consentite dalla suddetta disciplina urbanistica tipologica, che rinvia dettagliatamente alla parte II delle relative norme tecniche di attuazione. Al fine, pertanto, di poter valutare la corrispondenza degli interventi proposti in relazione alle specifiche tipologie edilizie e degli spazi liberi in cui ricadono, vanno valutate le previsioni della tavola 7 - Classificazione tipologica, distintamente per ciascuna parte nel rispetto degli artt. 63 e seguenti della Variante.

Per quanto riguarda le trasformazioni fisiche consentite, la parte coperta del complesso oggetto d'intervento, ricade in area disciplinata dall'art. 73, relativo a *Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura autonoma*, che al comma 4 prevede: "Il restauro e la valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici originari, nonché il ripristino degli elementi alterati, mediante:

a) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia interessata, e in particolare del sistema dei collegamenti verticali, degli accessi, degli affacci sullo spazio di pertinenza, solitamente a giardino, quale contesto strutturante del tipo edilizio, nonché il recupero, anche parziale, di impianti distributivi

organizzativi antecedenti all'assetto consolidato (..);

b) la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia, quali scale, androni, atri, ballatoi, porticati e simili oppure il recupero di collegamenti preesistenti;

c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni della stessa, consolidate nel tempo secondo una storicizzata configurazione, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili (..);

d) il restauro o il ripristino degli ambienti interni;

e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a cortili, porticati, giardini e orti, delle relative caratteristiche dimensionali e formali (..);

f) il ripristino o la ricostruzione filologica di parti crollate o demolite (..)".

Il consolidamento, può interessare anche elementi strutturali, come murature portanti sia interne che esterne, solai e volte, tetti e terrazze, sempre che gli interventi non comportino modificazioni della posizione e delle quote degli elementi strutturali interessati, come previsto al comma 5 dello stesso art. 73, che al successivo comma 6 prevede: "La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa", nonché al comma 7: "L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza".

Il frazionamento delle unità abitative è possibile a condizione che si conseguano assetti coerenti con gli originari sistemi distributivi nella villa, nel rispetto della riconoscibilità delle parti costitutive dell'edificio, in coincidenza dei muri delle maglie strutturali e conseguentemente non introduca ripartizioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale architettonico e decorativo.

Fermo restando il parere della competente Soprintendenza con le relative prescrizioni, si rinvia al parere del competente Servizio Sportello Unico Edilizia.

Per il recupero dello spazio esterno, la disciplina di riferimento è dettata dall'art. 114, che al comma 4 prevede: "Sulle superfici già impermeabilizzate o incolte e che comunque non risultino incluse in giardini ornamentali, esistenti o anche in dismissione e storicamente documentabili, è consentita la realizzazione di parcheggi di cui agli articoli 16 e 17 comma 3 di cui alla parte I della presente normativa".

Considerato lo spazio già pavimentato limitrofo all'edificio si valuta come compatibile l'utilizzo a parcheggio a raso indicato in progetto per soli quattro posti, dimensionati per portatori di handicap o mezzi di soccorso, di pertinenza della Casa albergo per anziani.

Per quanto riguarda, invece, le utilizzazioni consentite, è necessario far riferimento alle categorie di attrezzature di quartiere previste dal DM1444/68, essendo l'area individuata come standard urbanistico in tav. 8- Specificazioni, e, quindi, disciplinata dall'art. 56 della Variante.

Per l'edificio nel suo complesso, le funzioni previste come Casa albergo convenzionata rientrano nella categoria di interesse comune, mentre l'uso pubblico aggiuntivo della corte interna ricade nella tipologia di spazi pubblici. Anche le funzioni integrate legate alla socializzazione e alle attività motorie rientrano nella categoria di standard urbanistico, in quanto regolate da apposita convenzione da stipulare a valle dell'approvazione del relativo uso pubblico da parte della Giunta Comunale.

Fermo restando il parere della competente Soprintendenza, l'uso pubblico proposto risulta, quindi, conforme alla disciplina urbanistica vigente, rinviando al parere del competente servizio Sportello Unico Edilizia in relazione al necessario rilascio del successivo titolo abilitativo privato. Si precisa, infatti, che, a seguito dell'approvazione del nuovo disciplinare per la realizzazione delle attrezzature convenzionate con Deliberazione della Giunta comunale n. 283 del 3/7/2026, la Proponente ha fatto istanza di adesione alla nuova procedura, come previsto dalle norme transitorie del nuovo Disciplinare all'art. 14, presentando il nuovo modello di convenzione con nota prot. PG/2026/845792 del 06/08/2026, in sostituzione del precedente schema, mantenendo inalterato il contenuto dell'uso pubblico all'esame della presente conferenza di servizi.

Per quanto riguarda il regime vincolistico, la disciplina richiamata relativa alle norme sismiche e di difesa del suolo, la conformità del progetto è subordinata al rispetto delle condizioni di cui all'art. 24. La verifica dell'ottemperanza alla suddetta disciplina è a carico del Servizio competente.

Si precisa, ancora, che la conformità urbanistica del progetto risulta sempre subordinata alla valutazione della competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli in relazione ai vincoli presenti sull'immobile.

Nel rispetto di tutte le condizioni suddette la proposta in oggetto risulta, in conclusione, conforme alla strumentazione urbanistica vigente.

La Responsabile del Procedimento
arch. Eliana Sommella



Il Dirigente
arch. Andrea Ceudech

