COMUNE DI NAPOLI

AREA URBANISTICA

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

DETERMINA DIRIGENZIALE

N. 1 del 18/09/2026

Oggetto:	**Approvazione delle modifiche alla bozza di convenzione ai sensi dell'art. 56 comma 3 delle norme di attuazione della Variante Generale al PRG per la realizzazione di una attrezzatura di quartiere ad uso pubblico da destinare a CASA ALBERGO per anziani in Via Nazareth ai Guantai, n.22, 24, e 26 - Municipalità 8 – individuata al N.C.T. F. 48 p.lla 348 - ai sensi dell'art. 56 del vigente Prg Napoli approvata con D.G.C. n. 611 del 10/12/2025.** Atto senza impegno di spesa.

Il Dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

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;

l'Associazione proponente ha trasmesso al servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa, la proposta di cambio di destinazione d'uso di una attrezzatura di quartiere da scuola dismessa a casa albergo per anziani, sita in Napoli alla Via Nazareth ai Guantai, n.22, 24, e 26 - Municipalità 8 – individuata al N.C.T. F. 48 p.lla 348, ad uso pubblico ai sensi dell'art. 56 del vigente Prg, in un lotto compreso tra gli immobili destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi;

la fattibilità urbanistica della proposta di attrezzatura ad uso pubblico in argomento è stata approvata con Delibera di Giunta Comunale n. 611 del 10/12/2025, come previsto dalla fase 1 della procedura regolata dalle suddette Delibere di Giunta Comunale n.1882/2006, n. 160/2014 e n.3/2016;

la stessa proposta è stata acquisita al Comune di Napoli per la successiva fase di approvazione con nota PG/2026/285723 del 04/03/2026, ulteriormente integrata con nota PG/2026/369582 del 26/03/2025;

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, competente ad oggi per la procedura in argomento, ha attivato, con nota PG/392156 del 01/04/2026 la conferenza di servizi decisoria, in forma semplificata e in modalità asincrona, per la fase 2 di approvazione dell'attrezzatura, come comunicato alla Proponente con nota PG/2026/393277 del 01/04/2026;

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/2026/839467 del 04/08/2026, che è stata ritenuta accoglibile

la conferenza di servizi decisoria per l'approvazione dell'attrezzatura ad uso pubblico in argomento è stata chiusa favorevolmente con comunicazione motivata alla Proponente prot. PG/2026/844497 del 5/8/2026.

Preso atto che:

in considerazione di quanto principalmente sopra riportato, gli interventi di progetto, orientati alla rifunzionalizzazione 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, già approvato con apposita Delibera GC n. n. 611 del 10/12/2025, con la necessità di successiva stipula, previ controlli di rito, 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;

la citata convenzione è stata modificata dalla Proponente, rispetto alla precedente bozza approvata in fase 1 della stessa procedura, esclusivamente rispetto alle modalità di esecuzione del progetto, aderendo alla nuova procedura semplificata per le attrezzature ad uso pubblico dettata dalla Delibera GC n.283/2026, che esclude l'applicazione del Codice dei Contratti;

il contenuto dell'uso pubblico dell'ultima versione di convenzione trasmessa risulta perfettamente analogo a quanto già approvato con Delibera GC n. n. 611 del 10/12/2025 dalla competente Giunta Comunale, che prevede:
"I soggetti che usufruiranno della convenzione (20% dei posti letto disponibili in struttura, ovvero 1 stanza al piano terra) ai quali si applicherà una tariffa agevolata (sconto del 40% rispetto al prezzo di listino), usufruiranno dei servizi sotto elencati:

1) Vitto e alloggio: comprensivo di colazione, pranzo e cena; pernottamento in camere doppie con annessi servizi igienici.
2) Spazi comuni per attività varie: sala mensa, salottini, cortile e terrazzo.
3) Videosorveglianza e assistenza H24 (svolto da personale qualificato: OSS, OSA).
4) Rilevazione quotidiana parametri vitali.
5) Luogo di culto (Chiesa)."

Rilevato 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 ai Guantai, n.22, 24, e 26 - Municipalità 8, 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 Disciplinare approvato con la Delibera GC n.283 del 3/7/2026 prevede la possibilità di accedere alla nuova procedura anche per gli interventi in corso di approvazione;

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 DPR380/2001 ss.mm.ii., nel rispetto delle indicazioni del competente servizio Sportello Unico Edilizia.

Ritenuto, alla luce di quanto sopra:

di condividere, pertanto, la richiesta della Proponente in merito alla possibilità di accedere alla semplificazione procedurale prevista, anche in considerazione della semplice manutenzione necessaria all'immobile e del preminente interesse pubblico sotteso alla realizzazione dell'opera;

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 non rientra in nessuna previsione normativa del suddetto PIAO.

Attestato che:

- l'istruttoria preordinata all'approvazione della presente modifica alla convenzione, anche ai fini di eventuali ipotesi di conflitto anche potenziali ex art. 6 bis della legge n. 241/90, introdotto con legge n. 190/2012 (art. 1, comma 41), è stata espletata dalla dirigenza che lo sottoscrive;
- l'adozione del presente provvedimento avviene nel rispetto della regolarità e della correttezza amministrativa e contabile, ai sensi dell'art. 147 bis del D.lgs. n. 267/2000 e degli artt. 1, comma 1 lett. b) e 17, comma 2 lett.a) del regolamento dei controlli interni dell'Ente;
- il presente documento non contiene dati personali;
- il presente provvedimento non comporta oneri di spesa a carico dell'Amministrazione.

Visti altresì

- il D.lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.;
- il D.Lgs. n. 36/2023;
- la legge 241/1990.

per tutto quanto espresso:

DETERMINA

Approvare lo schema di convenzione, allegata alla presente, relativo a un'attrezzatura di quartiere ad uso pubblico da destinare a CASA ALBERGO per anziani in Via Nazareth ai Guantai, n. 22, 24, e 26 - Municipalità 8 – individuata al N.C.T. F. 48 p.lla 348 - ai sensi dell'art. 56 del vigente Prg Napoli approvata con D.G.C. n. 611 del 10/12/2025.

Allegati:

Schema di convenzione aggiornato

sottoscritta digitalmente da
Il Dirigente
arch. Andrea Ceudech

La firma, in formato digitale, è stata apposta 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.