

**Area Urbanistica**

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

PG/2024/1103577

del 19/12/2024

Alla Concreta Sviluppo srl

PEC: [info@pec.concretainvestimenti.it](mailto:info@pec.concretainvestimenti.it)

al tecnico incaricato

arch. Maria Rosaria Salzano De Luna

PEC: [mariarosaria.salzanodeluna@archiworldpec.it](mailto:mariarosaria.salzanodeluna@archiworldpec.it)

e p.c.:

alla Vicesindaca

all'Assessore alla Salute e al Verde

all'Assessore alle Politiche Sociali

all'Area Urbanistica

al Servizio Sportello Unico Edilizia

al Servizio Antiabusivismo

al Servizio Condono Edilizio

all'Area Ambiente

al Servizio Tutela dell'ambiente, della salute e del paesaggio

All' U.O.A. "Transizione ecologica e lotta al cambiamento climatico"

All'Area Sviluppo Socio Economico e Turismo

al Servizio Sportello Unico Attività Produttive (SUAP)

all'Area Tutela del Territorio

al Servizio Difesa Idrogeologica del Territorio e Bonifiche

All'Area Welfare

al Servizio Programmazione sociale ed emergenze sociali

All'Ufficio Prevenzione Incendi del Comando Provinciale

dei VV.F. di Napoli Largo Tarantini, 1 - 80100 Napoli

pec: [com.prev.napoli@cert.vigiifuoco.it](mailto:com.prev.napoli@cert.vigiifuoco.it)

alla ASL Napoli 1 Centro Dipartimento di Prevenzione

PEC: [aslnapoli1centro@pec.asma1centro.it](mailto:aslnapoli1centro@pec.asma1centro.it)

all'Azienda speciale ABC Napoli - PEC: [segreteriagenerale@abcnapoli.telecompost.it](mailto:segreteriagenerale@abcnapoli.telecompost.it)

Enel distribuzione Napoli - PEC: [e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it](mailto:e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it)

Open fiber spa - PEC: [openfiber@pec.openfiber.it](mailto:openfiber@pec.openfiber.it)

Italgas spa - PEC: [italgasreti@pec.italgasreti.it](mailto:italgasreti@pec.italgasreti.it)

TIM spa - PEC: [telecomitalia@pec.telecomitalia.it](mailto:telecomitalia@pec.telecomitalia.it)

WIND telecomunicazioni spa - PEC: [windtreitaliaspa@pec.windtre.it](mailto:windtreitaliaspa@pec.windtre.it)

Fastweb spa - PEC: [fiber.network.sud@pec.fastweb.it](mailto:fiber.network.sud@pec.fastweb.it)

alla Municipalità 5 – Vomero, Arenella  
Presidenza - Direzione

**Oggetto: comunicazione motivata di conclusione della conferenza dei servizi**  
per l'approvazione del progetto esecutivo di un'attrezzatura ad uso pubblico di interesse comune a carattere socio-sanitario "Studi medici Specialistici" in una porzione di immobile in via Montedonzelli n. 46/48, Municipalità 5 in convenzione ai sensi dell'art. 56 del Prg – Fase 2.

Con nota PG/2024/523575 del 07/06/2024 lo scrivente Servizio ha indetto la conferenza di servizi decisoria asincrona sulla proposta progettuale in oggetto, ai sensi dell'art. 14 comma 1 della L.241/90 e ss. mm. ii. nel rispetto delle Delibere di Gc n. 1882/2006, n.164/2014 e n.3/2016, presentata dalla Concreta Sviluppo srl (di seguito Proponente), proprietaria del lotto in argomento, ai sensi dell'art. 56 del vigente Prg. Tale proposta è stata acquisita inizialmente con nota PG/2023/538636 del 29/6/2023, successivamente integrata fino alla versione finale con la nota PG/2024/283337 del 26/3/2024, cui è seguita la richiesta di integrazioni da parte dell'ufficio scrivente con nota PG/2024/381601 del 24/4/2024 e la trasmissione da parte della Proponente prot. PG/2024/440612 del 14/05/2024.

La fattibilità urbanistica della proposta è stata approvata con delibera di Giunta Comunale n.

483 del 29/12/2020 come previsto dalla fase 1 della procedura regolata dalle suddette delibere di Giunta Comunale n.1882/2006, n. 160/2014 e n. 3/2016.

L'attuale fase procedimentale è relativa all'approvazione del Progetto Esecutivo (inclusivo del Definitivo), comprendendo la fase 2 e seguente della stessa procedura. La semplificazione procedurale è proposta con progetto contenente tutti gli elementi previsti per il livello omesso nel rispetto del comma 9 art. 225 del nuovo Codice dei Contratti D.lgs. 36/2023.

L'immobile interessato dall'intervento è individuato nel NCT al F. 96 p.lla 155 (parte), per una superficie complessiva di circa 93,75 mq, sita nella Municipalità 5 in via Montedonzelli n. 46-48.

Il progetto prevede la realizzazione di un'attrezzatura ad uso pubblico di interesse comune a carattere socio-sanitario "Studi medici Specialistici" in convenzione col Comune di Napoli. Il progetto proposto riguarda l'intervento di ristrutturazione edilizia di parte del fabbricato e la demolizione della restante maggiore parte da ricostruire con

diversa procedura privata. L'intervento interessa una parte dell'immobile destinato a Studi Medici Specialistici distribuito su cinque livelli, nei quali sono distribuite le seguenti funzioni:

1° livello: Ingresso, un ambiente dedicato alla Direzione ed Amministrazione, zona Accettazione, Sala d'attesa e servizi igienici per il pubblico e per il personale, oltre un piccolo deposito;

2° - 3° - 4° livello: I piani sono ripetitivi nell'organizzazione distributiva - Saletta d'attesa di piano ed uno Studio Medico adeguatamente dimensionato per l'erogazione della prestazione, con un'area riservata alla privacy del paziente ed annessi servizi igienici, di cui uno dedicato al medico e l'altro all'utente, entrambi con antibagno/spogliatoio;

5° livello: Spogliatoi per il personale distinti per sesso, comprensivi di servizio igienico, un deposito per il materiale sanitario pulito ed uno per lo sporco; un deposito per il materiale delle pulizie.

Il progettista ha attestato il rispetto dei parametri igienico sanitari e quanto previsto dall'art. 83 del DPR 380/01 e s.m.i. in tema di abbattimento delle barriere architettoniche.

L'immobile rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, *zona B - agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb - espansione recente* disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale ed è individuata, come risulta dalla tavola 8 - Specificazioni, art.56, tra le attrezzature di quartiere come *immobili destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi*.

La stessa area è classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici *area stabile*, e 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).

Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1972. L'immobile inoltre, rientra nel perimetro del *centro edificato*, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

A seguito della suddetta indicazione e convocazione della conferenza di servizi in argomento gli uffici convocati hanno avuto la disponibilità nell'area riservata del sito web istituzionale del Comune di Napoli degli elaborati progettuali trasmessi dalla proponente al fine di esprimere i pareri di competenza. Con nota PG/2024/523607 del 07/06/2024 il Servizio scrivente ha trasmesso anche alla Proponente la comunicazione di avvio della relativa conferenza di servizi. Gli uffici invitati hanno avuto la possibilità di richiedere integrazioni. Sono quindi pervenute all'ufficio procedente le seguenti note:

- PG/617073 del 09/07/2024 del Servizio Antiabusivismo e Condono con richiesta di integrazione documentale al Servizio Sportello Unico Edilizia e alla Polizia Locale dell'UOTE ;
- PG/620145 del 10/07/2024 dell'ASL Napoli 1 Centro con richiesta integrazioni/chiarimenti alla Proponente.

Lo scrivente ufficio procedente ha successivamente trasmesso alla Proponente la relativa nota pervenuta con la richiesta di integrazioni prot. PG/2024/640328 del 17/07/2024.

Con nota PG/678251 del 31/07/2024 il Proponente invia nuova documentazione integrativa, trasmessa alla conferenza di servizi dallo scrivente ufficio con nota PG/680727 del 01/08/2024.

Sono pervenute, altresì, le seguenti note:

- PG/558754 del 20/06/2024 del U.O.A. Transizione e ecologica e lotta al cambiamento climatico – **parere favorevole** nel quale si precisa: *"...Si evidenziano gli adempimenti previsti dal D.P.R. 74/2013 e dalla L.R. Campania 39/2018 di cui alle procedure vigenti descritte alla pagine del sito istituzionale"*.
- PG/580992 del 27/06/2024 del servizio Tutela dell'Ambiente, della Salute e del Paesaggio che esprimeva **parere favorevole**, nel quale si precisa che: *"...Relativamente agli aspetti acustici... a valle dell'ottenimento di tutti gli atti di assenso e delle autorizzazioni previste dalla normativa vigente, preliminarmente all'inizio dei lavori, è necessario acquisire deroga ex art. 12 del Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di Napoli corredata da idonea relazione tecnica redatta esclusivamente da tecnico competente in acustica iscritto all'albo nazionale ENTECA.*  
*...In relazione agli aspetti sanitari, qualora trattasi di studi medici specialistici che non ricadano nell'ambito di applicazione della norma regionale D.G.R.C. 7301/2001, gli stessi sono soggetti a comunicare al distretto territorialmente competente l'inizio dell'attività richiedendone relativo parere igienico/sanitario sull'idoneità dei locali per tali attività.*  
*Nel caso in cui le attività specialistiche da erogarsi dovessero rientrare nell'ambito della suddetta norma regionale, si richiama l'applicazione della citata norma di settore che prevede, per alcune fattispecie di attività sanitarie, il parere della competente Commissione Regionale"*.
- PG/615272 del 09/07/2024 del servizio Sportello Unico Edilizia che esprimeva **parere favorevole**, nel quale si precisa che: *"Esaminate le tavole a corredo del progetto esecutivo, per quanto di specifica competenza, si esprime parere favorevole all'intervento proposto in quanto conforme alla disciplina del regolamento edilizio e alle norme di rilevanza edilizia"*;
- PG/638719 del 17/07/2024 del servizio Servizio Difesa Idrogeologica del territorio e Bonifiche (SDITB) che esprimeva **parere favorevole**, nel quale si precisa che:  
*"... per quanto di competenza, fatti salvi i diritti e le competenze di terzi, al fine del rilascio del permesso in oggetto si riportano di seguito le necessarie prescrizioni :*
  - 1) *gli elementi strutturali dell'opera prevista, opportunamente dimensionati ai sensi delle NTC 2018, non dovranno procurare sollecitazioni alla statica dei manufatti pubblici e privati ad essa contigui evitando ogni sconfinamento di manufatti (pali, tiranti, etc.) in proprietà aliene, pubbliche e/o private;*
  - 2) *nella scelta del sistema fondale indiretto, così come indicato nell'elaborato "Relazione Geotecnica", andrà tenuta in debita considerazione la presenza nel sottosuolo dell'area di intervento della cavità C0738. Questo Servizio resta a disposizione per fornire i disegni della cavità in parola, al fine di evitare eventuali interferenze;*
  - 3) *gli scavi per la realizzazione del piano interrato 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;*
  - 4) *Andrà previsto e realizzato un opportuno programma di monitoraggio, finalizzato alla verifica di eventuali cedimenti dei fabbricati ed ai manufatti limitrofi indotti dagli scavi; pertanto attraverso controlli periodici, andrà valutata l'interazione tra l'opera a farsi e e gli edifici circostanti, al fine di garantire la sicurezza statica degli stessi; il monitoraggio andrà eseguito durante la realizzazione dell'opera e dovrà protrarsi per un opportuno periodo di tempo, durante l'esercizio dell'opera;*
  - 5) *Andranno predisposte opportune opere provvisorie al fine di garantire la sicurezza statica della struttura nonché degli immobili e dei sedimi adiacenti;*

- 6) le variazioni dello stato tensionale che si avranno durante e dopo la realizzazione dell'opera andranno contenute all'interno della proprietà del richiedente ed entro le soglie normative;
- 7) 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 che la vigilanza sull'osservanza di quanto richiesto sarà a cura del Servizio procedente al rilascio del titolo autorizzativo;
  - 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".
- PG/712882 del 14/08/2024 del servizio Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) che esprimeva **parere favorevole**.
  - PG/712882 del 14/08/2024 dell'ASL Napoli 1 Centro che esprimeva **parere favorevole**, precisando che "Esaminate le planimetrie e la relazione tecnica relative al progetto in esame, nonché la documentazione integrativa pervenuta con nota del Comune di Napoli prot. n. PG/2024/680727 del 01/08/2024, dalla quale si evince che gli "Studi medici specialistici" progettati saranno esclusivamente destinati a specialità medica, escludendo qualsiasi specialità chirurgica e che, come asserito dal dott. Vincenzo Busto, Amministratore della "Concreta Sviluppo srl", che la percentuale della quota d'interramento del primo livello del fabbricato è "inferiore al 51% del totale delle pareti perimetrali del piano interessato"(superficie totale interrata calcolata: 47,60%) e pertanto, secondo la normativa vigente, "assimilabile a livello fuori terra, si esprime per quanto di competenza, limitatamente ai requisiti strutturali e fatto salvo parere di terzi, PARERE FAVOREVOLE al suddetto progetto".
  - PG/969298 dell'08/11/2024 della società TIM SpA, nella quale la suddetta società informava che la società FiberCop S.p.A, in quanto referente delle attività in merito alla rete primaria in fibra e rame, doveva essere coinvolta nell'ambito della Conferenza di servizi in oggetto.
  - PG/867546 del 9/10/2024 della Società FiberCopS.p.A., proprietaria della rete di TLC primaria e secondaria, nella quale sono riportate le seguenti osservazioni: "Al momento non sono state riscontrate nostre infrastrutture che ricadono nell'area oggetto dell'intervento. Orbene qualora nella CDS emerga l'esistenza di ulteriori interferenze non rilevate dall'ente proponente e per le quali occorra integrare la progettazione, l'onere economico di tale ulteriore progettazione resta ancora a carico del soggetto proponente.  
Precisato quanto sopra, nel rispetto del quadro normativo vigente, gli oneri per lo spostamento delle Infrastrutture di TLC sono a carico dell'Ente proponente....La FiberCop chiede che la CDS prenda atto di dette osservazioni finalizzate a concordare modalità operative su aspetti tecnici concordati al fine di una fattiva e concreta collaborazione tra il Comune di Napoli e FiberCop e per evitare un dissenso tecnico alla realizzazione del progetto per mancanza di un'azione di coordinamento complessiva....".
  - PG/1094004 del 17/12/2024 del Servizio Antiabusivismo che "prende atto della documentazione trasmessa dal Servizio Sportello Unico Edilizia con prot. 1078984 del 12/12/2024" e "comunica l'archiviazione del Contenzioso Amministrativo n. 1818/2002 relativo ad opere edili eseguite senza concessione edilizia in via Montedonzelli n. 46/48, intestato al Sig. Caccioppoli Vincenzo fu Raffaele amm.re della Montedonzelli S.r.l."

A tali pareri si aggiunge il parere di competenza PG/1095739 del 18/12/2024 dello scrivente Servizio cui si rinvia per i dettagli e le prescrizioni inerenti la conformità urbanistica.

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

Si prende atto, quindi, che sono stati acquisiti i pareri degli uffici partecipanti alla conferenza, tranne quelli :

- dell'Area Welfare - Servizio Programmazione sociale ed emergenze sociali
- dell'Ufficio Prevenzione Incendi del Comando Provinciale dei VV.F. di Napoli;
- dell'Azienda speciale ABC Napoli;
- dell'Enel distribuzione Napoli;
- dell'Italgas spa;
- di Open fiber spa;
- di WIND telecomunicazioni spa;
- di Fastweb spa;
- della Municipalità 5 – Vomero, Arenella.

che sono considerati, pertanto, oggetto di silenzio assenso ai sensi della L.241/1990 e ss.mm.ii. Ritenuto che le condizioni e prescrizioni indicate dai suddetti pareri ai fini dell'assenso possono essere accolte con le precisazioni precedentemente espresse e tenuto conto delle motivazioni sopra richiamate, si comunica l'esito positivo della conferenza dei servizi per l'approvazione del Progetto Esecutivo (inclusivo del Definitivo) dell'attrezzatura ad uso pubblico di interesse comune a carattere socio-sanitario: "Studi Medici Specialistici", da realizzare in una porzione di immobile in via Montedonzelli n. 46-48, in convenzione col Comune di Napoli ai sensi dell'art. 56 delle norme della vigente Variante.

Lo scrivente Servizio procederà, quindi, alla predisposizione della proposta di delibera di Giunta comunale di approvazione del Progetto Esecutivo della proposta di attrezzatura in questione.

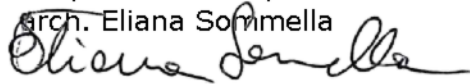
Si allegano:

- PG/2024/523575 del 07/06/2024 del Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa;
- PG/2024/523607 del 07/06/2024 del Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa;
- PG/2024/558754 del 20/06/2024 della U.O.A. Transizione e ecologica e lotta al cambiamento climatico;
- PG/2024/580992 del 27/06/2024 del Servizio Tutela dell'Ambiente, della Salute e del Paesaggio;
- PG/2024/615272 del 09/07/2024 del Servizio Sportello Unico Edilizia;
- PG/2024/617073 del 09/07/2024 del Servizio Antiabusivismo e Condono edilizio;
- PG/2024/620145 del 10/07/2024 dell'ASL Napoli 1 Centro;
- PG/2024/638719 del 17/07/2024 del Servizio Servizio Difesa Idrogeologica del territorio e Bonifiche;
- PG/2024/640328 del 17/07/2024 del Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa;
- PG/2024/680727 del 01/08/2024 del Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa;
- PG/2024/712882 del 14/08/2024 del Servizio Sportello Unico per le Attività Produttive;



- PG/2024/757847 del 06/09/2024 dell'ASL Napoli 1 Centro;
- PG/2024/867546 del 9/10/2024 della Società FiberCopS.p.A.;
- PG/2024/969298 del 08/11/2024 della Società TIM S.p.A.;
- PG/2024/1094004 del 17/12/2024 del Servizio Antiabusivismo;
- PG/2024/1095739 del 18/12/2024 del Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa.

Responsabile del procedimento

arch. Eliana Sommella  


Il dirigente

arch. Andrea Ceudech

