



**AREA: URBANISTICA**

**SERVIZIO: PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE E ATTUATIVA**

**ASSESSORATO: ALL'URBANISTICA**

**SG: 641 del 03/12/2025**

**DGC: 720 del 27/11/2025**

**Cod. allegati: 1050L\_2025\_32**

**Proposta di deliberazione prot. n° 32**

**del 25/11/2025**

**REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 611**

**OGGETTO:** Approvazione della fattibilità urbanistica per la realizzazione di un'attrezzatura di quartiere ad uso pubblico da destinare 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, ai sensi dell'art. 56 del vigente Prg - Fase 1. Approvazione dello schema di convenzione. Procedura di cui alle delibere di Gc n. 1882/2006, n. 160/2014 e n. 3/2016.

Il giorno 10/12/2025 , in modalità videoconferenza , convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n° sette Amministratori in carica:

**SINDACO:**

*Gaetano MANFREDI*

P	A
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

**ASSESSORI(\*):**

*Laura LIETO*  
(Vicesindaco)

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

*Pier Paolo BARETTA*

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

*Antonio DE IESU*

P	A
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

*Teresa ARMATO*

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

*Edoardo COSENZA*

P	A
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

*Vincenzo SANTAGADA*

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**P A**

*Maura STRIANO*

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

*Emanuela FERRANTE*

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

*Chiara MARCIANI*

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

Assume la Presidenza: *Vicesindaco Laura Lieto*

Assiste il Segretario del Comune: *Monica Cinque*

Il Funzionario titolare di incarico di elevata qualificazione

**IL PRESIDENTE**

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

**Premesso**

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

che, 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”*;

che, in particolare, le previsioni della Variante in materia di attrezzature, contenute nella Tav. 8 *“Specificazioni”*, configurano l'insieme delle opere pubbliche o di uso pubblico destinate a soddisfare il fabbisogno da standard urbanistici;

che, 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 delle suddette delibere di Giunta comunale n. 164/2014 e n. 3/2016;

che la Associazione Religiosa Piccole Serve dell'Infanzia di Gesù, proprietaria dell'edificio in argomento, ha trasmesso al servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa, la proposta di cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di una attrezzatura di quartiere da destinare 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*;

che il progetto è stato presentato in una prima versione con nota PG/2024/890919 del 16/10/2024, successivamente trasmessa anche in formato cartaceo ed acquisita al prot. PG/2024/896092 del 17/10/2024;

che il servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa ha richiesto modifiche e integrazioni con le note prot. PG/975691 del 12/11/2024 e PG/2025/72947 del 24/01/2025;

che la Proponente, a seguito delle suddette richieste, ha integrato la proposta progettuale con le note prot. PG/2024/1065816 del 09/12/2024, PG/2025/213772 del 06/03/2025, PG/2025/252604 del 18/03/2025, PG/2025/262151 del 20/03/2025, PG/2025/343239 del 11/04/2025, PG/2025/355845 del 16/04/2025 per permettere l'avvio della conferenza di servizi finalizzata all'approvazione dell'intervento.

**Considerato**

che il progetto prevede il cambio di destinazione d'uso dell'edificio da istituto scolastico a casa albergo per anziani, inizialmente indicando i due piani fuori terra, successivamente limitata al solo piano terra, con disponibilità di sei camere doppie per gli ospiti, una cucina, una sala mensa e una sala lavaggio, un salottino e una chiesa, un ambiente destinato ad ufficio;

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

che l'immobile in oggetto è individuato al NCT al foglio 48 p.lla 348 per una superficie catastale totale complessiva di circa 3.055 mq catastali, comprese le aree esterne e una superficie coperta di 1.004 mq;

che lo stesso immobile rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella zona F - Parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale, Sottozona Fb – Abitati nel parco disciplinata dagli artt.

45 e 47 delle norme di attuazione della Variante, e in piccola parte nella zona F -, sottozona Fa - conformazione naturale del territorio destinate a parco territoriale - Fa1 aree agricole, disciplinata dagli artt. 45 e 46 delle norme della Variante;

che l'immobile rientra nell'ambito "32 - Camaldoli" disciplinato dall'art. 162 delle norme della Variante;

che l'area in argomento è individuata, come risulta dalla tavola 8 - Specificazioni, tra le attrezzature di quartiere come immobili *destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi*, come attrezzatura esistente destinata ad istruzione, disciplinati dall'art. 56 della Variante;

che la stessa area è classificata, come risulta dalla tavola dei vincoli geomorfologici, come area a bassa instabilità e rientra nel perimetro del piano territoriale paesistico "Agnano Camaldoli" (DM 06.11.1995) nella zona RUA, che comprende le aree urbanizzate di elevato valore paesistico da sottoporre a recupero urbanistico-edilizio e a restauro paesistico ambientale;

che l'area, inoltre, rientra nel Parco Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004), nella zona C di riserva controllata e ricade nell'area Zona Rossa della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei secondo la direttiva DPCM del 24.06.2016;

che in ottemperanza alle citate delibere di Giunta n.1882/2006, n.160/2014 e n. 3/2016 il Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa, competente ad oggi per la procedura in argomento, ha attivato, con nota PG/2025/366601 del 18/04/2025, la prima fase di approvazione con la convocazione della conferenza di servizi istruttoria interna all'Amministrazione, in modalità asincrona, comunicando agli uffici invitati la disponibilità nell'area riservata del sito web istituzionale del Comune di Napoli degli elaborati progettuali trasmessi dalla proponente per il rilascio dei pareri di competenza;

che la stessa convocazione è stata comunicata al proponente con nota PG/2025/367517 del 18/04/2025;

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

che al precedente Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa sono pervenute le seguenti note:

- PG/395414 del 30/04/2025 del Servizio Condono Edilizio, che precisava che "(...) *all'esito della ricerca per indirizzo e per attuale proprietario, non sono state individuate istanze di condono*";
- PG/408978 del 06/05/2025 della Direzione della Municipalità 8 che precisava che: "(...) *non si rilevano aspetti di competenza della scrivente Direzione*";
- PG/446874 del 15/05/2025 del Servizio Sportello Unico attività Produttive che esprimeva "*nulla osta, non rilevando nel progetto iniziative che richiedono l'espressione del parere formale di questo Servizio*";
- PG/452671 del 16/05/2025 del Servizio Sportello Unico Edilizia, che richiedeva chiarimenti in merito alla legittimità della consistenza attuale dell'immobile, nonché la necessità di acquisire ulteriori pareri autorizzativi, quali l'autorizzazione paesaggistica e il parere ASL adeguato alle previsioni della proposta.

che tali note sono state trasmesse al Proponente con nota PG/455756 del 19/05/2025;

che con nota PG/894037 del 06/10/2025 il Proponente ha inviato nuova documentazione integrativa, trasmessa alla conferenza di servizi dall'ufficio procedente con nota PG/903770 del 08/10/2025;

che nella nuova versione della proposta, l'intervento limita il cambio di destinazione d'uso al solo piano terra dello stabile;

che sono, infine, pervenuti i seguenti pareri:

- PG/918881 del 13/10/2025 dell'Area Welfare Servizio Politiche di Inclusione e di Integrazione Sociale, con l'indicazione della documentazione necessaria per la verifica del possesso dei requisiti previsti dal Regolamento Regionale Campania n. 4/2014, da presentare per ottenere l'autorizzazione al funzionamento dell'attività da avviare;
- PG/957086 del 21/10/2024 del Servizio Sportello Unico Edilizia che esprimeva parere favorevole, precisando che "*l'intervento così proposto, ascrivibile alla ristrutturazione edilizia, riguardante il cambio di destinazione d'uso a casa albergo per anziani e relativi interventi di adeguamento, risulta assentibile e conforme alla disciplina edilizia vigente*";

- PG/967594 del 23/10/2025 del Servizio Antiabusivismo, che precisava che: *“in relazione all’indirizzo in oggetto via Nazareth ai Guantai nn. 22, 24 e 26, non risultano fascicoli di Contenzioso amministrativo”*.

che ai suddetti pareri si aggiunge quello di conformità urbanistica PG/982245 del 28/10/2025, redatto dal competente Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa;

che, in chiusura della conferenza, sono stati acquisiti tutti i pareri degli uffici partecipanti alla conferenza, tranne quelli del servizio Difesa idrogeologica del territorio e bonifiche, per il quale trova applicazione la disposizione di cui all’art. 14-bis comma 4 della L. 241/1990;

che si rinvia l’adeguamento del progetto alle prescrizioni richieste, in particolare dal Servizio Politiche di Inclusione e di Integrazione Sociale in merito all’autorizzazione per il funzionamento dell’attività, alla fase successiva di approvazione e attuazione;

che in riferimento agli interventi edilizi proposti tale conformità è stata analizzata alla luce del combinato disposto dalla disciplina degli artt. 45,47,56 e 162 della Variante;

che, infatti, l’art. 56 della Variante al comma 1 prevede: *“per gli immobili destinati ad attività collettive, verde pubblico o parcheggi, siano essi attrezzature esistenti o reperite, di cui agli articoli 3 e 5 del Dm 2 aprile 1968 n.1444 e al titolo II punto 1.4 della Lr 20 marzo 1982 n.14, individuate nella tavola delle specificazioni, sono consentiti gli interventi di cui al successivo comma 2”* e al comma 2 precisa: *“Riguardo le trasformazioni fisiche, e fatta eccezione per la zona A, specificamente disciplinata nella parte II della presente normativa, è previsto che nel caso di edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, salvo specifiche disposizioni della disciplina degli ambiti”*;

che il fondo in argomento ricade in zona F - Parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale, Sottozona Fb – Abitati nel parco disciplinata dagli artt. 45 e 47 delle N.T.A. della variante;

che, per quanto riguarda l’uso pubblico della proposta in argomento, definito dalla bozza di convenzione prot. PG/2025/983840 del 28/10/2025, è indicato, da parte del proponente, l’obbligo di prevedere un numero di utenti che usufruirà dell’attrezzatura in convenzione, per una capienza del 20% dei posti letto disponibili in struttura, ovvero 1 stanza al piano terra, a favore di soggetti rientranti nelle cosiddette fasce deboli, secondo le indicazioni fornite dalla competente Municipalità, che avranno diritto a una tariffa agevolata (sconto del 40% rispetto al prezzo di listino) e usufruiranno, comunque, di tutti i servizi presenti, come di seguito 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);

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

che, pertanto, a condizione del rispetto di tutte le prescrizioni indicate dai servizi partecipanti alla conferenza da ottemperare in fase di successiva progettazione, la proposta di attrezzatura di interesse comune consegue la fattibilità urbanistica;

che con nota PG/2025/989501 del 29/10/2025 lo stesso ufficio Pianificazione urbanistica generale e attuativa ha, infine, comunicato la chiusura con esito favorevole della conferenza di servizi, rinviando ad eventuali specifiche ulteriori indicazioni per il rilascio delle autorizzazioni in sede di approvazione del progetto di fattibilità tecnico economica;

**Atteso**

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

- il progetto dell’attrezzatura di quartiere ad uso pubblico per casa albergo per anziani, sita in Napoli alla Via Nazareth ai Guantai, n.22, 24, e 26, Municipalità 8, consegue la conformità alla disciplina urbanistica con le prescrizioni riportate nell’allegata documentazione;
- lo schema di convenzione risulta praticabile sotto il profilo tecnico – giuridico.

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

che la fattibilità del progetto resta condizionata all'osservanza, da parte del Proponente, delle prescrizioni formulate in sede di precedente conferenza di servizi;

che, unitamente alla fattibilità del progetto, è necessario approvare lo schema di convenzione aggiornato con il quale il Proponente si impegna, tra l'altro, a costituire l'uso pubblico dell'attrezzatura realizzata secondo le modalità indicate nello schema di convenzione stesso, e a realizzare, nonché a mantenere a proprie spese, le opere di cui al predetto schema di convenzione;

che a garanzia dell'adempimento degli obblighi scaturenti dal citato aggiornamento della convenzione, il proponente deve prestare, prima della stipula della stessa, idonea fideiussione, nei modi di legge e secondo le modalità specificate nello stesso Atto;

che tutta l'attrezzatura di cui al progetto oggetto del presente provvedimento dovrà essere gravata da vincolo di destinazione ad uso pubblico a favore del Comune di Napoli secondo le modalità riportate nello schema di convenzione aggiornato, ferma restando la proprietà privata;

che lo stesso schema richiama il rispetto della disciplina del Codice per l'affidamento e l'esecuzione dei lavori in quanto "lavori pubblici da realizzarsi da parte dei soggetti privati, titolari del permesso di costruire o di un altro titolo abilitativo, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso, ai sensi dell'art. 16, comma 2, del Decreto del Presidente della Repubblica 6.06.2001, n.380 e dell'art.28, comma 5, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero eseguono le relative opere in regime di convenzione" (dell'art. 13 comma 7) del Dlgs 31 marzo 2023, n. 36);

che, visto l'importo dei lavori, le modalità di affidamento e esecuzione dei lavori devono ricondursi ai sensi del medesimo D.Lgs. alla disciplina prevista per i contratti relativamente alla soglia comunitaria di cui all'art. 36 comma 3 e 2, nel rispetto dei principi stabiliti dall'art.30, comma 1, del Codice;

che, comunque, lo schema di convenzione non esclude la possibilità di semplificazione resa possibile dalla sovraordinata norma nazionale in materia di accelerazione e snellimento delle procedure nei tempi previsti dalla legge stessa, nonché adeguamenti in seguito alla modifica della Procedura da parte dell'Amministrazione nella successiva fase II;

che le delibere di Giunta nn. 1882/2006, 160/2014 e 3/2016 definiscono la seconda fase della procedura di approvazione dell'attrezzatura ad uso pubblico, con la presentazione da parte del Proponente del progetto di fattibilità tecnico-economica al servizio competente in relazione alla specifica attrezzatura così come individuato nella presente delibera;

che, nel caso di specie, è stato individuato come servizio competente il Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa in via suppletiva, in quanto il Servizio Politiche di Inclusione e di Integrazione Sociale, competente per materia, non dispone di sufficiente personale tecnico per la gestione della conferenza di servizi;

che i nuovi schemi di convenzione approvati con le citate delibere di Giunta n. 160/2014 e n. 3/2016 (con aggiornamenti al D.Lgs 31 marzo 2023 n. 36 - nuovo Codice dei Contratti Pubblici), al fine di consentire il più ampio coinvolgimento delle Municipalità e la maggiore aderenza del contenuto dell'uso pubblico alle istanze di quartiere, prevedono la sottoscrizione da parte del proponente di un atto unilaterale d'obbligo condiviso anche dalla competente Municipalità, che, senza modificare e/o limitare il contenuto dell'uso pubblico sancito dalla convenzione, ne specifichi nel dettaglio la disciplina, prevedendo altresì che l'approvazione del suddetto atto unilaterale avvenga al momento della ultimazione delle opere ad uso pubblico e del loro collaudo, sulla base delle esigenze di fruizione pubblica a quella data rappresentate anche dalla Municipalità competente, nonché prevedere che la relativa approvazione sia disposta anche mediante atto della medesima Municipalità;

che, lo schema tipo di convenzione approvato prevede che alla competente Municipalità e al Dirigente del Servizio competente per materia in relazione alla specifica attrezzatura compete la vigilanza sul rispetto degli obblighi convenzionali;

che a tal fine in riferimento all'articolo 13 dello schema di convenzione - Responsabile dell'attuazione della convenzione - Vigilanza, ha individuato quali responsabili per l'attuazione della convenzione il Dirigente del

IL SEGRETARIO GENERALE  
Monica Cingolani

*Am*

Servizio Politiche di Inclusione e di Integrazione Sociale, in quanto competente per la gestione delle case albergo per anziani, per l'attuazione di cui alla II fase della procedura dettata dalla delibera di GC n.1882/2006 e il Dirigente della Municipalità territorialmente competente per territorio.

### Visti

gli obblighi di pubblicazione e rispettivi riferimenti normativi contenuti nel P.I.A.O. 2025-2027, approvato con Delibera di Giunta n. 69 del 04/03/2025, alla Sezione 2 – Valore pubblico, performance e anticorruzione – Sezione 2.3: Rischi corruttivi e Trasparenza.

### Attestato

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

### Attestato, inoltre, che

- l'istruttoria preordinata all'adozione del presente atto, 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.

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

*Gli allegati, costituenti parte integrante della presente proposta, composti dai seguenti documenti, per complessive pagine 76 progressivamente numerate, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente, con i numeri da 1050L\_032\_001 a 1050L\_032\_009 come di seguito specificato:*

#### Documentazione di progetto

1050L_032_001 – Relazione tecnica	PG/894037 del 06/10/2025
1050L_032_002 – Grafico – Tavola 01	PG/894037 del 06/10/2025
1050L_032_003 – Documentazione fotografica	PG/894037 del 06/10/2025
1050L_032_004 – Donazione immobile all'associazione	PG/1065816 del 09/12/2024
1050L_032_005 – Documentazione catastale	PG/213772 del 07/03/2025
1050L_032_006 – Schema di convenzione	PG/983840 del 28/10/2025
1050L_027_007 – Parere preventivo ASL Napoli 1 centro	PG/355845 del 16/04/2025

#### Documentazione amministrativa

1050L\_027\_008 – Comunicazione motivata di conclusione della conferenza di servizi nota PG/2025/989501 del 29/10/2025 del servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa;

1050L\_027\_009 – Allegati alla chiusura della conferenza di servizi PG/2025/989501 del 29/10/2025:

- PG/366601 del 18/04/2025 del Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa;
- PG/367517 del 18/04/2025 del Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa;
- PG/395414 del 30/04/2025 del Servizio Condono edilizio;
- PG/408978 del 06/05/2025 della Direzione della Municipalità 8;
- PG/446874 del 15/05/2025 del Servizio Sportello unico attività produttive;
- PG/452671 del 16/05/2025 del Servizio Sportello unico edilizia;
- PG/455756 del 19/05/2025 del Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa;
- PG/903770 del 08/10/2025 del Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa;
- PG/918881 del 13/10/2025 del Servizio Politiche di Inclusione e di Integrazione Sociale;
- PG/957086 del 21/10/2025 del Servizio Sportello unico edilizia;
- PG/967594 del 23/10/2025 del Servizio Antiabusivismo;
- PG/982245 del 28/10/2025 del Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa.

**dichiarazione sul trattamento dei dati personali:**

*Si attesta che gli allegati al presente atto contengono “dati personali” trattati in conformità alle condizioni di liceità di cui all’art. 6 del Regolamento UE 2016/679: alcuni vanno pubblicati nel rispetto dei commi 1 e 3 dell’art. 39 del D.lgs. 33/13, mentre quelli eccedenti, ovvero non realmente necessari per la finalità di trasparenza perseguita dalla pubblicazione degli atti, sono opportunamente nascosti e oscurati. Gli allegati che contengono dati personali oscurati riportano la dicitura “OMISS” nella denominazione e potranno essere pubblicati.*

*La parte narrativa, i fatti, gli atti citati, le dichiarazioni ivi comprese sono vere e fondate e quindi redatte dal Dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa sotto la propria responsabilità tecnica, per cui sotto tale profilo, lo stesso dirigente qui di seguito sottoscrive*

il Dirigente del Servizio  
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa  
Andrea Ceudech

Con voti UNANIMI,

# DELIBERA

1. Approvare alle condizioni e prescrizioni di cui alla Conferenza di servizi la fattibilità del progetto relativo a un'attrezzatura di quartiere ad uso pubblico da destinare 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 e nel foglio 5 della Tav.8 – *Specificazioni*, ai sensi dell'art. 56 delle norme di attuazione della Variante generale.
2. Approvare il relativo schema di convenzione PG/2025/983840 del 28/10/2025.
3. Individuare nel Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa la competenza per gli adempimenti di cui alla fase seconda della procedura dettata dalla delibera di Giunta n.1882/2006 e dalle delibere di Giunta n. 160/2014 e n. 3/2016 e per l'eventuale introduzione di modifiche non sostanziali allo schema di convenzione allegato al presente atto.
4. Individuare per la vigilanza relativa all'attuazione della convenzione il Dirigente del Servizio Politiche di Inclusione e di Integrazione Sociale, in quanto competente per la gestione delle case albergo per anziani, alla chiusura della II fase della procedura dettata dalla delibera di GC n.1882/2006, nonché il Dirigente della Municipalità territorialmente competente per territorio.

☐ (\*\*) Adottare il presente provvedimento con l'emendamento riportato nell'intercalare allegato;

☐ (\*\*) Con separata votazione, sempre con voti UNANIMI, dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile per l'urgenza ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000;

(\*\*): La casella sarà barrata a cura della Segreteria Generale solo ove ricorra l'ipotesi indicata.

L'Assessora all'Urbanistica  
Laura Lieto

Il Dirigente del Servizio  
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa  
Andrea Ceudech

VISTO:

Il Responsabile dell'Area Urbanistica  
Andrea Ceudech



COMUNE DI NAPOLI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 32 DEL 25/11/2025, AVENTE AD OGGETTO: Approvazione della fattibilità urbanistica per la realizzazione di un'attrezzatura di quartiere ad uso pubblico da destinare 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, ai sensi dell'art. 56 del vigente Prg – Fase 1. Approvazione dello schema di convenzione. Procedura di cui alle delibere di Gc n. 1882/2006, n. 160/2014 e n. 3/2016.

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

FAVOREVOLE

Addì, 25/11/2025

Il Dirigente del Servizio  
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa  
Andrea Ceudech

Proposta pervenuta all'Area Ragioneria il 27/11/2025... e protocollata con il  
n. DGE/2025/720;

Il Ragioniere Generale, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000, esprime in ordine alla  
suddetta proposta il seguente parere di regolarità contabile:

.....  
..... V.f.a .....  
.....

Addì, ..... 3/12/25 .....

IL RAGIONIERE GENERALE

..... Ceudech .....  
.....



*Area Ragioneria  
Servizio Gestione Bilancio*

**Oggetto : Parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs 267/2000 .  
Proposta di delibera prot. n. 32 del 25.11.2025 DGC/2025/720 del 25.11.2025. Servizio  
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa.**

La proposta in esame approva la fattibilità urbanistica del progetto di cambio d'uso per un'attrezzatura ad uso pubblico per la realizzazione di una struttura destinata a casa albergo per anziani Napoli alla via Nazareth ai Guantai nn. 22,24 e 26, Municipalità 8, ai sensi dell'art.56 del Prg – Fase 1, con approvazione del relativo schema di Convenzione.

Nello schema di Convenzione all'art 4 si riporta che *“Le aree e le attrezzature realizzate di cui all'allegato individuate nella planimetria allegate della presente convenzione dovranno essere gravate da servitù di uso pubblico perpetuo, con specifica destinazione a ALBERGO PER ANZIANI con annesse aree esterne, ferma restando la proprietà dell'immobile in capo al proponente, e con tutti i costi ivi compresi quelli di realizzazione e di atto interamente a carico del proponente e/o avente causa “.*



All' art. 16 viene evidenziato che la realizzazione delle opere soggette a servitù di uso pubblico è esente dalla corresponsione del contributo di costruzione ai sensi dell'art.17, 3°comma, lett. c) del T.U. n°380/2001 e smi, trattandosi di “opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici”.

Il valore delle opere di urbanizzazione è pari ad € 61.000,00.

Tanto premesso, il provvedimento non comporta, allo stato, riflessi diretti e/o indiretti sulla situazione finanziaria e/o sul patrimonio dell'Ente. Pertanto, non è dovuto il parere di regolarità contabile.

Ci si riserva di esprimere il parere di regolarità contabile sui provvedimenti che saranno successivamente predisposti dal dirigente proponente a seguito dell'approvazione del progetto di fattibilità urbanistica.

Napoli. 2.12.2025

 Il Ragioniere Generale  
dott. ssa Claudia Gargiulo  


3/12/25

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 32 DEL 25/11/2025  
 SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE E ATTUATIVA  
 PERVENUTA ALLA SEGRETERIA GENERALE IN DATA 03/12/2025

**SG 641 – Approvazione della fattibilità urbanistica per la realizzazione di un'attrezzatura di quartiere ad uso pubblico e del relativo schema di convenzione. Procedura di cui alle delibere di G. C. n.1882/2006, n.160/2014 e n.3 del 3.1.2016.**

### OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Con la proposta di deliberazione in esame si intende approvare lo schema di convenzione e la fattibilità urbanistica di un'attrezzatura ad uso pubblico da destinare a casa albergo per anziani, sita in Napoli alla Via Nazareth ai Guantai, n. 22, 24 e 26, Municipalità 8, ai sensi dell'art. 56 del Prg vigente.

#### • ATTESTAZIONI DELLA DIRIGENZA RICAVABILI DALLE PREMESSE E DAGLI ATTI ALLEGATI

Dalle premesse della proposta deliberativa in esame si rileva che l'Associazione Religiosa Piccole Serve dell'Infanzia di Gesù, in qualità di proprietaria dell'immobile, ha trasmesso al Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa la proposta di cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di un' attrezzatura di quartiere da destinare a casa albergo per anziani.

In ottemperanza alle delibere di Giunta n.1882/2006, n.160/2014 e n. 3/2016, il Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa ha attivato la prima fase di approvazione con la convocazione della conferenza di servizi istruttoria interna all'Amministrazione, in modalità asincrona, comunicando agli uffici interessati la disponibilità nell'area riservata del sito web istituzionale del Comune di Napoli degli elaborati progettuali trasmessi dalla proponente per il rilascio dei pareri di competenza.

Per quanto riguarda l'uso pubblico, è indicato l'obbligo, da parte del proponente, di prevedere un numero di utenti che usufruirà dell'attrezzatura in convenzione, per una capienza del 20% dei posti letto disponibili in struttura, ovvero 1 stanza al piano terra, a favore di soggetti rientranti nelle cosiddette fasce deboli, secondo le indicazioni fornite dalla competente Municipalità, che avranno diritto a una tariffa agevolata (sconto del 40% rispetto al prezzo di listino) e usufruiranno, comunque, di tutti i servizi presenti, come di seguito 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).

Rispetto all'istruttoria svolta, la dirigenza conclude che:

- *il progetto dell'attrezzatura di quartiere ad uso pubblico per casa albergo per anziani, sita in Napoli alla Via Nazareth ai Guantai, n 22, 24, e 26, Municipalità 8, consegue la conformità alla disciplina urbanistica con le prescrizioni riportate nell'allegata documentazione;*

- *lo schema di convenzione risulta praticabile sotto il profilo tecnico - giuridico.*

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

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA: favorevole

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE: “[...] All’ art. 16 viene evidenziato che la realizzazione delle opere soggette a servitù di uso pubblico è esente dalla corresponsione del contributo di costruzione ai sensi dell’art.17, 3°comma, lett. c) del T.U. n°380/2001 e smi, trattandosi di “opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici”.

*Il valore delle opere di urbanizzazione è pari a € 61.000 .*

A cura del Servizio Supporto Giuridico agli Organi, Assistenza alla Giunta e Affari Istituzionali:  
 L'istruttore Vincenzo Borriello  
 Il dirigente Maria Aprea

*Tanto premesso, il provvedimento non comporta, allo stato, riflessi diretti e/o indiretti sulla situazione finanziaria e/o sul patrimonio dell'Ente. Pertanto, non è dovuto il parere di regolarità contabile. Ci si riserva di esprimere il parere di regolarità contabile sui provvedimenti che saranno successivamente predisposti dal dirigente proponente a seguito dell'approvazione del progetto di fattibilità urbanistica".*

- DISCIPLINA INTERNA (REGOLAMENTI, DIRETTIVE, CIRCOLARI)

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

Con riferimento all'uso pubblico previsto dallo schema di convenzione, fa capo alla Municipalità e al Dirigente del Servizio competente per materia, in relazione alla specifica attrezzatura, la vigilanza sul rispetto degli obblighi convenzionali. *Nel caso di specie, è stato individuato come servizio competente il Servizio Politiche di Inclusione e di Integrazione Sociale.*

- QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

In ordine alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 13 comma 7 del Dlg 36/2023, "le disposizioni del codice dei contratti pubblici si applicano ai lavori pubblici da realizzarsi da parte dei soggetti privati, titolari del permesso di costruire o un altro titolo abilitativo, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo per il rilascio del permesso, ai sensi dell'art.16, comma 2, del Decreto del Presidente della Repubblica 6.06.2001, n.380 e dell'art.28, comma 5, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero eseguono le relative opere in regime di convenzione".

Si ricorda, altresì, la disciplina della progettazione di fattibilità tecnico-economica dettata dall'art. 41 del D. Lgs. 36/2023 e dagli artt. 6-21 dell'allegato I.7.

- CONSIDERAZIONI FINALI

Resta nelle valutazioni dirigenziali la verifica della fattibilità urbanistica del progetto presentato in relazione alla fruizione pubblica proposta e della conformità del medesimo progetto alle disposizioni funzionali, prestazionali e tecniche che regolano la materia, nonché alla normativa edilizia, paesaggistica, ambientale ed a quant'altro vigente in materia di vincoli, a fronte dei quali necessita acquisire, ai fini della realizzazione dell'intervento, provvedimenti autorizzativi, pareri o nulla-osta dalle Autorità preposte alla loro tutela.

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

Monica Cinque

Firmato digitalmente da:  
MONICA CINQUE  
Firmato il 09/12/2025 15:3  
IPB:15276  
Valido dal 09/08/2024 al  
09/08/2025  
ArubaPEC EU Qualified  
Certificates CA 01

Il documento è firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs. 7/3/2005, nr. 82 e ss.mm.ii. (CAD) e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Visto: Il Sindaco

A cura del Servizio Supporto Giuridico agli Organi, Assistenza alla Giunta e Affari Istituzionali:  
L'istruttore Vincenzo Borriello  
Il dirigente Maria Aprea

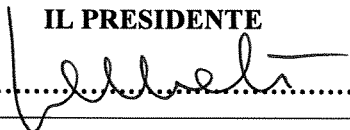
Deliberazione di G. C. n. 611 del 10/12/2025 composta da n. 12 pagine  
progressivamente numerate,

☒ nonché da allegati come descritti nell'atto.\*

\*Barrare, a cura del Servizio Supporto giuridico agli organi, assistenza alla Giunta e affari istituzionali, solo in presenza di allegati

**Letto, confermato e sottoscritto.**

**IL PRESIDENTE**

.....  


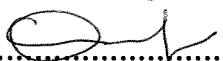
**IL SEGRETARIO GENERALE**

.....  


### ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

- Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio *on line* il 15/12/2025 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi (art. 124, comma 1, del D. Lgs. 267/2000);
- La stessa, in pari data, è stata comunicata in elenco ai Capi Gruppo Consiliari (art.125 del D. Lgs.267/2000), nonché ai dirigenti apicali per la successiva assegnazione ai dirigenti responsabili delle procedure attuative.

Servizio Supporto giuridico agli Organi,  
assistenza alla Giunta e affari istituzionali  
Il Funzionario titolare di incarico  
di Elevata Qualificazione

.....  


### ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione :

- ☐ con separata votazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile per l'urgenza ai sensi dell'art.134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000;
- ☐ è divenuta esecutiva il giorno ..... ai sensi dell'art.134, comma 3, del D. Lgs.267/2000, essendo decorsi dieci giorni dalla pubblicazione.

Addì .....

Servizio Supporto giuridico agli Organi,  
assistenza alla Giunta e affari istituzionali  
Il Funzionario titolare di incarico  
di Elevata Qualificazione

.....

### Attestato di compiuta pubblicazione

Si attesta che la presente deliberazione è stata  
Pubblicata all'Albo Pretorio *on line* di questo  
Comune

dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_

Servizio Supporto giuridico agli Organi,  
assistenza alla Giunta e affari istituzionali  
Il Funzionario titolare di incarico di  
Elevata Qualificazione

.....

### Attestazione di conformità

(da utilizzare e compilare, con le diciture del caso, solo per  
le copie conformi della presente deliberazione)

La presente copia, composta da n..... pagine,  
progressivamente numerate, è conforme all'originale della  
deliberazione di Giunta comunale n. ....  
del .....

☐ divenuta esecutiva in data .....

Gli allegati, costituenti parte integrante, come descritti nell'atto,  
firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati  
nell'archivio informatico dell'Ente.

Servizio Supporto giuridico agli Organi,  
assistenza alla Giunta e affari istituzionali  
Il Funzionario titolare di incarico  
di Elevata Qualificazione

.....