



Area Urbanistica  
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

PG/2025/ 366601 del 18/04/2025

All'Area Urbanistica  
al Servizio Sportello Unico Edilizia

al servizio Antiabusivismo

al servizio Condono Edilizio

all'Area Welfare

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

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

Alla Presidenza della Municipalità 8  
Chiaiano, Piscinola-Marianella, Scampia

Al Direttore della Municipalità 8  
Chiaiano, Piscinola-Marianella, Scampia

e p.c.: alla Vicesindaca  
all'Assessore alle Politiche Sociali

ATTO DI INDIZIONE  
DELLA CONFERENZA DI SERVIZI  
CONVOCAZIONE

**Oggetto: Fattibilità urbanistica per il cambio di destinazione d'uso di un'attrezzatura di quartiere da destinare a casa albergo per anziani ad uso pubblico, 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 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 cambio di destinazione d'uso dell'attrezzatura ad uso pubblico in oggetto, presentata al Comune di Napoli in una prima versione con PG/2024/890919 del 16/10/2024, successivamente trasmessa anche in formato cartaceo ed acquisita al prot. PG/2024/896092 del 17/10/2024, integrata con note di cui ai 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, a seguito delle richieste di integrazioni e chiarimenti dello scrivente servizio di cui alle note prot. PG/975691 del 12/11/2024 e PG/2025/72947 del 24/01/2025, per permettere l'avvio della procedura ex art. 56 della vigente Variante.

Al fine di ottenere i pareri sulla proposta in oggetto, i Servizi comunali convocati possono consultare la relativa documentazione progettuale in formato digitale allegata alla presente o consultare l'apposita **area riservata** del sito istituzionale [www.comune.napoli.it](http://www.comune.napoli.it), posta in fondo alla home page sulla sinistra, inserendo i seguenti username e password:

username: casalna  
password: nazareth25

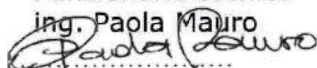
Nella pagina che si aprirà selezionare "Area riservata urbana" dall'elenco e successivamente "Casa albergo per anziani in via Nazareth".

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.

Funzionario tecnico

ing. Paola Mauro



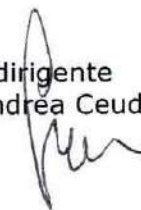
La Responsabile del Procedimento

arch. Eliana Sommella



Il dirigente

arch. Andrea Ceudech





Area Urbanistica  
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

PG/2025/367517 del 18/04/2025

Alla sig.ra [redacted]  
Presidente dell'Associazione Religiosa Piccole Serve dell'Infanzia di Gesù  
PEC: [redacted]

Al sig. [redacted]  
Legale Rappresentante della società Mardo srl  
pec: [redacted]

all'arch. [redacted]  
PEC: [redacted]

ATTO DI INDIZIONE  
DELLA CONFERENZA DI SERVIZI  
COMUNICAZIONE

**Oggetto: Fattibilità urbanistica per il cambio di destinazione d'uso di un'attrezzatura di quartiere da destinare a casa albergo per anziani ad uso pubblico, sita in Napoli alla via Nazareth ai Guantai, n.22, 24 e 26 - Municipalità 8 - individuata al N.C.T. F. 48 p.la 348 - ai sensi dell'art.56 del vigente P.R.G - fase 1. Comunicazione di avvio**

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 cambio di destinazione d'uso dell'attrezzatura ad uso pubblico in oggetto, presentata al Comune di Napoli in una prima versione con PG/2024/890919 del 16/10/2024, successivamente trasmessa anche in formato cartaceo ed acquisita al prot. PG/2024/896092 del 17/10/2024, integrata con note di cui ai 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 a seguito delle richieste di integrazioni e chiarimenti dello scrivente servizio di cui alle note prot. PG/975691 del 12/11/2024 e PG/2025/72947 del 24/01/2025, per permettere l'avvio della procedura ex art. 56 della vigente Variante, con l'allestimento dell'area riservata specificamente predisposta.

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

La conferenza in argomento si svolge in forma semplificata e in modalità asincrona gli uffici dovranno far pervenire il proprio parere entro il termine di 60 giorni dalla convocazione.

La Responsabile E.O.  
arch. Eliana Sommella

Il dirigente  
arch. Andrea Ceudech



Al Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

**OGGETTO:** Fattibilità urbanistica per il cambio di destinazione d'uso di un'attrezzatura di quartiere da destinare a casa albergo per anziani ad uso pubblico, sita in Napoli alla via Nazareth ai Guantai , n. 22, 24 e 26 – Municipalità 8 – individuata al N.C.T. fg. 48, p.lla 348 – ai sensi dell'art. 56 del vigente PRG. Fase 1 – Indizione della Conferenza di Servizi. **Riscontro Convocazione Conferenza di Servizi nota prot. PG/2025/366601 del 18/04/2025**


In riscontro alla **convocazione della Conferenza di Servizi nota prot. PG/2025/366601 del 18/04/2025** si premette che i dati catastali (sia riferiti al NCEU che al NCT) non costituiscono chiavi di ricerca per l'individuazione di eventuali istanze di condono su specifiche particelle e si rappresenta che l'archivio, contenete circa 85.000 istanze, è consultabile solamente tramite i seguenti parametri/informazioni:

- Dati dell'originario richiedente della pratica di condono (dati anagrafici completi);
- N.ro pratica comprensivo di mese e anno di presentazione;
- Barcode (codice univoco assegnato alla pratica in fase di scansione);

Inoltre è possibile effettuare ricerche per indirizzo, ma le stesse **non** sono da ritenersi esaustive. Tanto premesso, si informa ch all'esito della ricerca per indirizzo e per attuale proprietario, non sono state individuate istanze di condono.

Si resta a disposizione per eventuali ulteriori indicazioni puntuali di ricerca pratiche di condono edilizio.

**Il Funzionario Tecnico**  
**Ing. Maria Antonietta MARQUARDT**




MARIA ANTONIETTA  
MARQUARDT  
30.04.2025 08:46:34 UTC

**Il Coordinatore del Servizio Condono Edilizio**  
**Arch. Armando LIMONGELLI**



Armando  
Limongelli  
30.04.2025  
10:42:37  
GMT+02:00

**Il Dirigente**  
**Arch. Pierpaolo PAGLIANO**



PIERPAOLO  
PAGLIANO  
30.04.2025  
10:55:59  
GMT+02:00



**Municipalità 8**  
**DIREZIONE**

*Piscinola-Marianella*  
*Scampia*  
*Chiaiano*

PG/2025/408948 del 06/05/2025

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa  
p.i.: 9-16-0-0-0

**OGGETTO: Fattibilità urbanistica per il cambio di destinazione d'uso di un'attrezzatura di quartiere da destinare a casa albergo per anziani ad uso pubblico, sita in Napoli alla via Nazareth ai Guantai, n.22, 24 e 26 - Municipalità 8 - individuata al N.C.T. F. 48 p.la 348 – ai sensi dell'art.56 del vigente P.R.G - fase 1 - indizione conferenza di servizi**

Con riferimento all'oggetto, esaminati gli elaborati di progetto relativi al cambio di destinazione d'uso di un'attrezzatura di quartiere da destinare a casa albergo per anziani ad uso pubblico, sita in Napoli alla via Nazareth ai Guantai, n.22, 24 e 26, pervenuti con nota prot. n. PG/2025/366601 del 18/04/2025, non si rilevano aspetti di competenza della scrivente Direzione.

Distinti saluti.

Il Direttore  
Dott. Giuseppe Imperatore  
d'ordine  
Funz.ing. Francesco Truppa

Protocollo: PG/2025/446874

Data: 15/05/2025 15:25

Napoli, 15 maggio 2025

Al Servizio Pianificazione Urbanistica  
generale e attuativa

**Oggetto: Fattibilità urbanistica per il cambio di destinazione d'uso di un'attrezzatura di quartiere da destinare a casa albergo per anziani ad uso pubblico, 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 P.R.G. - fase 1**

In riscontro alla Vs. nota Prot. PG/2025/366601 del 18/05/2025, 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.

*Sottoscritto digitalmente*  
Il Dirigente  
Dott.ssa Antonietta Rubino



PG/ 452671 del 16/05/2025

al Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

**OGGETTO:** Fattibilità urbanistica per il cambio di destinazione d'uso di un'attrezzatura di quartiere da destinare a casa albergo per anziani ad uso pubblico, 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 P.R.G. - fase 1  
**Espressione del parere di competenza**

#### **Premessa**

Con nota PG/2025/366601 del 18 aprile 2025 è stato richiesto da codesto servizio parere di competenza per un intervento edilizio presso il sito in oggetto indicando il link dove poter consultare la documentazione progettuale:  
<https://www.comune.napoli.it>

In particolare, al fine della redazione del presente parere sono stati esaminati i seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica;
- Parere preventivo mardo srl (parere ASL Napoli 1 Centro);
- Grafico;
- Donazione immobile all'associazione (Atto di Donazione - titolo di proprietà);
- DOC\_1819984718 (visura planimetrica);
- Convenzione\_Mardo srl – Casa Albergo per anziani (schema convenzione).

#### **Stato attuale**

L'immobile in oggetto è un complesso scolastico articolato su due livelli fuori terra ed aree esterne pertinenziali. Lo stesso è stato edificato in virtù della Licenza Edilizia n.775 del 23 luglio 1963. Successivamente, in merito ad interventi di manutenzione straordinaria riguardanti l'installazione di un ascensore esterno per l'abbattimento delle barriere architettoniche, è stata rilasciata Disposizione Dirigenziale n.105 del 28 febbraio 2011 – P.E. n. 330/2010.

In particolare, il piano terra – così come dichiarato dal tecnico di parte – è destinato ad attività scolastica, caratterizzato da locali amministrativi (uffici e segreteria) a servizio della scuola, locale mensa con annessa cucina e servizi igienici, una Chiesetta e spazi esterni adibiti in parte a parcheggio ed in parte attrezzati per le attività didattiche all'aperto. Il primo piano, invece, è composto da camere ed annessi servizi igienici, destinati ad ospitare suore in pensione o disabili.

Il cespite è accessibile sia dalla scala esterna che diparte da via Nazareth ai Guantai, la quale consente di accedere direttamente al piano primo, sia dalla corte pertinenziale, che dispone di ingresso carrabile e pedonale, permettendo l'accesso al piano terra. I due livelli sono collegati tra loro mediante scala interna, ascensore esterno, ubicato nella zona retrostante del fabbricato, e dalla scala di emergenza.

#### **Disciplina urbanistica ed edilizia vigente**

L'area di intervento, contraddistinta dal foglio 48 particella 348, ricade:

- 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 per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- rientra nell'ambito "32 – Camaldoli" disciplinato dall'art.162;

- è individuata, come risulta dalla tavola 8 - Specificazioni, art.56, tra le attrezzature di quartiere come immobili destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi;
- è classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici area a bassa instabilità;
- risulta sottoposta alle disposizioni della parte terza del D.Lgs 42/2004 art.157 in quanto ricadente nel perimetro delle zone vincolate dal Dm 22 giugno 1967, emesso ai sensi della legge n.1497/1939;
- ricade nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico Agnano Camaldoli (Dm 06/11/1995) in zona RUA - Recupero urbanistico - edilizio e restauro paesistico – ambientale;
- ricade nell'area del "Parco - Metropolitano delle colline di Napoli" approvato con DPGRC n.392 del 14.07.2004 (B.U.R.C. n.37 del 02.08.2004), in zona C - riserva controllata;
- rientra nell'area della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa di cui al DPCM del 24.06.2016.

#### **Descrizione dello stato di progetto**

L'intervento proposto, ascrivibile alla ristrutturazione edilizia, prevede il cambio di destinazione d'uso dell'immobile in questione da complesso scolastico (B/5) a casa albergo per anziani (D/2), mediante lavori di diversa distribuzione degli spazi interni ed esecuzione al piano primo di n.2 aperture, una sulla facciata principale e l'altra su quella posteriore, in corrispondenza dei nuovi servizi igienici a farsi.

#### **Verifica della conformità edilizia degli interventi previsti**

Dall'esame dello stato attuale così come rappresentato nel grafico presentato, emergono alcune difformità rispetto alla consistenza edilizia di cui alla Disposizione Dirigenziale sopra citata e dalla prima planimetria agli atti del catasto del 2005. Nello specifico, oltre a una diversa distribuzione degli spazi interni, si riscontra una modifica prospettica apportata sulla facciata principale. Infatti, le finestre presenti al primo piano, ubicate in corrispondenza del balconcino con affaccio su via Nazareth ai Guantai, hanno subito modifiche dimensionali, da finestre a vani d'accesso. Inoltre, analizzando le immagini aeree fornite da Google Earth, è emerso che l'immobile presenta volumi non legittimati, uno ubicato nell'area pertinenziale retrostante il fabbricato ed addossato al muro di confine ed ulteriori volumetrie site in corrispondenza delle scale d'accesso principali che dipartono dalla pubblica strada. Ancora, si è riscontrato che nella facciata principale risulta essere già presente la finestra che dovrebbe servire, così come rappresentato nello stato di progetto allegato all'istanza oggetto di conferenza di servizi, i locali igienici a farsi al primo piano.

Infine, anche il volume ove è alloggiata la scala di emergenza risulta difforme alla consistenza assentita dalla Disposizione Dirigenziale n.105 del 28 febbraio 2011, in quanto lo stesso precedentemente retratto rispetto alla facciata principale risulta ora quasi in continuità con essa.

Da quanto esposto emerge che non è stata dimostrata la legittimità della consistenza attuale dell'immobile. Inoltre, oltre a quanto già segnalato, con riferimento allo stato rappresentato nei grafici di cui alla Disposizione Dirigenziale n.105 del 28 febbraio 2011 relativa alla P.E. n. 330/2010, emergono anche modifiche degli spazi interni, che ove si dimostri la legittimità della consistenza dell'immobile, devono essere sanate mediante presentazione di istanza di mancata CILA ai sensi dell'art. 6 bis del DRP 380/01 smi, previo pagamento della relativa sanzione pecuniaria pari a €1.000,00.

L'istanza risulta carente poi sul piano documentale, in quanto priva degli idonei elaborati e degli atti indicati all'articolo 20 del Dpr n.380/01 smi, all'articolo 27 del Regolamento edilizio e alla Disposizione Dirigenziale n.48 del 28 aprile 2004 smi. In particolare la stessa è priva della seguente idonea documentazione:

- riprese fotografiche a colori dell'immobile e dell'area scoperta di pertinenza con indicazione dei coni ottici e dei punti di vista significativi;
- l'elaborato grafico su tavola unica non è redatto secondo le indicazioni contenute nelle note illustrative, disponibili sul sito internet, con planimetrie, piante, prospetti, sezioni e particolari costruttivi, relativi allo stato attuale e di progetto dell'intervento;
- idonea relazione tecnica asseverata da tecnico iscritto ad albo professionale contenente le categorie d'intervento previste con l'indicazione delle caratteristiche dimensionali, volumetriche, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare, nonché le attestazioni in merito alla legittimità dello stato attuale dell'immobile;

Inoltre è preventivamente necessario acquisire i seguenti atti autonomi e presupposti per l'intervento di cui trattasi:

- autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 146 del Dlgs n.42/2004 smi in quanto l'intervento previsto comporta l'alterazione dell'aspetto esteriore del fabbricato così come rilevabile dal confronto dello "stato dei luoghi" e quello di "progetto" riportato negli elaborati grafici allegati all'istanza in esame;



- l'area di intervento ricade nel "Parco - Metropolitano delle colline di Napoli", pertanto è necessario acquisire il nulla osta da parte dell'Ente Parco Metropolitano delle Colline di Napoli;
- si segnala, anche se non di competenza, che il parere favorevole rilasciato dalla Asl competente è relativo esclusivamente al piano terra, facente riferimento a 6 camere doppie. Tuttavia si evince che le camere doppie in progetto al predetto livello sono pari a 7.

Pertanto lo scrivente servizio per poter esprimere parere di competenza resta in attesa della documentazione e dei chiarimenti necessari. Evidenzia inoltre che non esprime alcuna valutazione in merito alla conformità urbanistica e alla compatibilità con le norme di settore per gli utilizzi indicati.

l'Istruttore tecnico

ing. Maria Apuzzo

il Responsabile E.Q.

ing. Costantino di Iorio

il Dirigente

ing. Francesco Cuccari



Area Urbanistica  
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

PG/2025/ 455756 del 19/05/2025

Alla sig.ra [redacted]  
Presidente dell'Associazione Religiosa Piccole Serve dell'Infanzia di Gesù  
PEC: [redacted]

Al sig. [redacted]  
Legale Rappresentante della società Mardo srl  
pec: [redacted]

all'arch. [redacted]  
PEC: [redacted]  
All'Area Urbanistica  
al Servizio Sportello Unico Edilizia

e p.c. al servizio Antiabusivismo

al servizio Condono Edilizio

all'Area Welfare

all'Area Tutela del territorio  
al Servizio Difesa idrogeologica del territorio

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

alla Presidenza della Municipalità 8  
Chiaiano, Piscinola-Marianella, Scampia

al Direttore della Municipalità 8  
Chiaiano, Piscinola-Marianella, Scampia

**Oggetto: Fattibilità urbanistica per il cambio di destinazione d'uso di un'attrezzatura di quartiere da destinare a casa albergo per anziani ad uso pubblico, 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 P.R.G - fase 1 - richiesta chiarimenti e sospensione dei termini della conferenza.**

E' in corso 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 cambio di destinazione d'uso dell'attrezzatura ad uso pubblico in oggetto, presentata al Comune di Napoli in una prima versione con PG/2024/890919 del 16/10/2024, successivamente trasmessa anche in formato cartaceo ed acquisita al prot. PG/2024/896092 del 17/10/2024, integrata con note di cui ai 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, a seguito delle richieste di integrazioni e chiarimenti dello scrivente servizio di

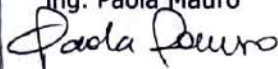
cui alle note prot. PG/975691 del 12/11/2024 e PG/2025/72947 del 24/01/2025, per permettere l'avvio della procedura ex art. 56 della vigente Variante.

Al fine di ottenere i pareri sulla proposta in oggetto, i Servizi comunali convocati hanno potuto consultare la relativa documentazione progettuale in formato digitale allegata alla convocazione PG/2025/366601 del 18/4/2025 o consultare l'apposita **area riservata** del sito istituzionale [www.comune.napoli.it](http://www.comune.napoli.it), posta in fondo alla home page sulla sinistra, inserendo i seguenti username e password:

username: casalna  
password: nazareth25

Successivamente con nota PG/2025/452671 del 16/5/2025, che si allega alla presente, il Servizio Sportello Unico Edilizia ha richiesto chiarimenti al fine di poter esprimere parere di competenza. Si concedono, quindi, ai proponenti 30 giorni di tempo per fornire la necessaria documentazione richiesta. Si sospende, pertanto, la conferenza di servizi in oggetto in attesa della trasmissione delle integrazioni, da inoltrare successivamente alla conferenza di servizi, al fine di chiudere la prima fase di approvazione dell'attrezzatura ad uso pubblico in oggetto.

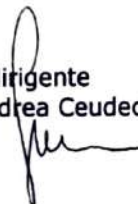
Funzionario tecnico  
Ing. Paola Mauro



La Responsabile del Procedimento  
arch. Efana Sommella



Il dirigente  
arch. Andrea Ceudech





Area Urbanistica  
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

PG/2025/ 903770 del 08/10/2025

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

All'Area Welfare

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

All'Area Sviluppo Economico e Turismo  
al Servizio Sportello Unico Attività Produttive (SUAP)

al Direttore della Municipalità 8  
Chiaiano, Piscinola-Marianella, Scampia

alla Presidenza della Municipalità 8  
Chiaiano, Piscinola-Marianella, Scampia

e p.c. sig. [REDACTED]

soc. [REDACTED]

PEC: [REDACTED]

arch. [REDACTED]

PEC: [REDACTED]

**Oggetto: Fattibilità urbanistica per il cambio di destinazione d'uso di un'attrezzatura di quartiere da destinare a casa albergo per anziani ad uso pubblico in via Nazareth ai Guantai, n.22, 24 e 26, Municipalità 8, (NCT F.48 p.lla 348) ai sensi dell'art. 56 del vigente Prg – fase 1**  
**Trasmissione integrazioni alla conferenza di servizi e riapertura dei termini.**

In riferimento proposta progettuale dell'attrezzatura ad uso pubblico in oggetto, acquisita inizialmente al Comune di Napoli con nota PG/2024/890919 del 16/10/2024, successivamente integrata e modificata tramite PEC fino alla versione prot. PG/2025/72947 del 24/01/2025, ai sensi dell'art. 56 delle norme tecniche di attuazione della vigente Variante al Prg, è stata indetta con nota PG/2025/366601 del 18/04/2025 la 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/2025/367517 del 18/4/2025.



Nell'ambito di tale procedura, gli uffici convocati hanno richiesto chiarimenti e integrazioni, in particolare con nota PG/2025/452671 del 16/05/2025 da parte del Servizio Sportello Unico Edilizia, trasmessi alla Proponente con nota PG/2025/455756 del 19/05/2025 dello scrivente servizio procedente, con relativa sospensione dei termini della conferenza stessa. Successivamente la società proponente ha approfondito le questioni relative ai titoli edilizi e alle procedure di condono relative a parte dell'immobile. In particolare si è verificata la necessità di ulteriore perfezionamento di procedure amministrative pregresse relative a parte dell'edificio oggetto di intervento, in particolare al secondo piano.

Pertanto la proposta in argomento è stata rimodulata limitando l'area oggetto dell'attuale procedura di approvazione con convenzione ad uso pubblico unicamente al primo livello a piano terra, rinviando a successivi approfondimenti per il secondo piano.

In data 6/10/2025 sono, quindi, pervenute le integrazioni richieste individuando la sola parte dell'immobile in cui si è ridimensionato attualmente l'intervento da approvare tramite Delibera di Giunta Comunale, in attesa di perfezionare la titolarità della restante parte sovrastante.

Tale documentazione è messa a disposizione per l'intera conferenza ed è consultabile in formato digitale dagli uffici in indirizzo accedendo alla stessa **area riservata** del sito istituzionale [www.comune.napoli.it](http://www.comune.napoli.it), posta in fondo alla home page sulla sinistra, inserendo username e password già comunicati:

username: casalna

password: nazareth25

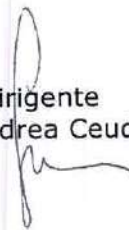
Nella pagina che si aprirà selezionare "Area riservata urbana" e successivamente "Casa albergo per anziani in via Nazareth" dall'elenco posto a sinistra, al fine di visionare la documentazione integrativa trasmessa consultabile nel paragrafo "documentazione integrativa" nell'elenco degli elaborati disponibili.

Si resta, pertanto, in attesa dei pareri di competenza non ancora pervenuti al fine di chiudere la Conferenza di Servizi dopo 15 giorni dalla presente riapertura.

La Responsabile del Procedimento  
arch. Eliana Sommella



Il Dirigente  
arch. Andrea Ceudech





## **Area Welfare**

*Servizio Politiche di Inclusione e di Integrazione Sociale*

PG/2025/918881 del 13/10/2025

All'Area Urbanistica  
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

**OGGETTO:** *Fattibilità urbanistica per il cambio di destinazione d'uso di un'attrezzatura di quartiere da destinare a Casa Albergo per anziani ad uso pubblico in via Nazareth ai Guantai, n. 22, 24 e 26, Municipalità 8 (NCT F.48 p.lla 348) ai sensi dell'art. 56 del vigente Prg – 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.

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.

Raimondo  
Sorrentino  
13.10.2025  
10:10:11  
GMT+02:00



Via Salvatore Tommasi, 19 - 80135 Napoli 081/7953236-33  
E-mail [inclusione.sociale@comune.napoli.it](mailto:inclusione.sociale@comune.napoli.it) PEC [inclusione.sociale@pec.comune.napoli.it](mailto:inclusione.sociale@pec.comune.napoli.it)  
codice protocollo 13.3.0.0.0





PG/2025/ **957086**

del 21/10/2025

al Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

**OGGETTO:** Interventi edilizi relativi al frazionamento e cambio di destinazione d'uso da immobile destinato ad istruzione e interesse comune a Casa Albergo per anziani, convenzionato ai sensi dell'art.56 comma 3 delle norme di attuazione della Variante Generale al P.R.G. relativa ad attrezzature di cui al D.M. 1444/1968, individuate nella tavola 8 – specificazioni, relativo ad un immobile sito in via Nazareth ai Guantai n. 26.

**Espressione del parere di competenza**

**Pratica edilizia n. 1225/2025.**

#### Premessa

Con nota PG/2025/366601 del 18 aprile 2025 è stato richiesto dal Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa parere di competenza per un intervento edilizio presso il sito in oggetto indicando il link dove poter consultare la documentazione progettuale:

<https://www.comune.napoli.it>

In particolare, al fine della redazione del presente parere sono stati esaminati inizialmente i seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica;
- Parere preventivo mardo srl (parere ASL Napoli 1 Centro);
- Elaborato Grafico;
- Atto di Donazione immobile all'associazione (Atto di Donazione - titolo di proprietà);
- DOC\_1819984718 (visura planimetrica);
- Convenzione\_Mardo srl – Casa Albergo per anziani (schema convenzione).

Nell'ambito della procedura in oggetto lo scrivente Servizio, con nota PG/2025/452671 del 16 *maggio* 2025, ha formulato specifica richiesta di chiarimenti ed integrazioni inerenti la legittimità immobiliare nonché la completezza della documentale prodotta.

Tale richiesta è stata trasmessa al soggetto proponente tramite nota PG/2025/455756 del 19 *maggio* 2025, con conseguente sospensione dei termini della Conferenza dei Servizi stessa.

Successivamente la società proponente ha provveduto ad un approfondimento delle questioni rappresentate dallo Scrivente Servizio, presentandosi la necessità di ulteriore perfezionamento delle procedure amministrative afferenti a relative parti dell'edificio interessato dall'intervento.

Alla luce di quanto sopra, la proposta progettuale in questione è stata rimodulata, limitando l'ambito dell'attuale procedura di approvazione con convenzione ad uso pubblico alla sola porzione ubicata al piano terra dell'immobile, rinviando a successivi e più puntuali approfondimenti degli aspetti inerenti il piano secondo.

A seguito dell'integrazione documentazione, pervenuta all'Amministrazione in data 6 *ottobre* 2025, è stata individuata la sola parte dell'immobile oggetto del presente intervento, la quale costituisce l'area da sottoporre ad approvazione mediante Deliberazione di Giunta Comunale, restando in corso di perfezionamento le verifiche relative alla titolarità della porzione sovrastante.

Ai fini dell'espressione del parere di competenza, sono stati esaminati i seguenti elaborati integrativi, trasmessi con nota prot. PG/903770 del 08 *ottobre* 2025, a corredo della proposta:

- Relazione Tecnica;
- Grafico – Tavola 01;



### **Stato attuale**

Così come già relazionato in precedenza, l'immobile in oggetto è un complesso scolastico articolato su due livelli fuori terra ed aree esterne pertinenziali.

Nello specifico, a seguito degli approfondimenti richiesti alla parte proponente in merito alla legittimità, è emerso che l'immobile è stato edificato in virtù della Licenza Edilizia n. 775 del 23 luglio 1963 e, contestualmente, in assenza di idoneo titolo edilizio, è stato edificato anche il piano sovrastante. Quest'ultimo, infatti, risulta oggetto di Domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge n° 47/85 - istanza di concessione in sanatoria Prat. N° 1273/0 del 01/1986, non ancora esitata. Pertanto, si precisa che tale porzione non rientrerà nell'attuale ambito d'intervento e sarà frazionata dal livello oggetto della convenzione ad uso pubblico. Successivamente è stata rilasciata Disposizione Dirigenziale n. 105 del 28 febbraio 2011 - Pratica Edilizia n. 330/2010 per l'installazione di un ascensore esterno per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Nel dettaglio, il piano terra – così come dichiarato dal tecnico di parte – è destinato ad attività scolastica, caratterizzato da locali amministrativi (uffici e segreteria) a servizio della scuola, locale mensa con annessa cucina e servizi igienici, una Chiesetta interna, nonché spazi esterni adibiti in parte a parcheggio ed in parte attrezzati per le attività didattiche all'aperto. Il primo piano, invece, è composto da camere ed annessi servizi igienici, destinati ad ospitare suore in pensione o disabili.

Il cespite è accessibile sia dalla scala esterna che diparte da via Nazareth ai Guantai, la quale consente di accedere direttamente al piano primo, sia dalla corte pertinenziale, che dispone di ingresso carrabile e pedonale, permettendo l'accesso al piano terra. I due livelli sono collegati tra loro mediante scala interna, ascensore esterno, ubicato nella zona retrostante del fabbricato, e dalla scala di emergenza.

Si evidenzia che la scala di emergenza che collega i due livelli, di cui non è stata dimostrata la legittimità, risulta anch'essa non oggetto del presente intervento in quanto ne è previsto il frazionamento dal piano terra, e sarà oggetto di valutazione/approfondimento nel corso dell'iter di definizione della pratica di condono.

### **Disciplina urbanistica ed edilizia vigente**

L'area di intervento, contraddistinta dal foglio 48 particella 348, ricade:

- 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 per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- rientra nell'ambito "32 - Camaldoli" disciplinato dall'art. 162;
- è individuata, come risulta dalla tavola 8 - Specificazioni, art. 56, tra le attrezzature di quartiere come immobili destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi;
- è classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici area a bassa instabilità;
- risulta sottoposta alle disposizioni della parte terza del D.Lgs 42/2004 art. 157 in quanto ricadente nel perimetro delle zone vincolate dal Dm 22 giugno 1967, emesso ai sensi della legge n. 1497/1939;
- ricade nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico Agnano Camaldoli (Dm 06/11/1995) in zona RUA - Recupero urbanistico - edilizio e restauro paesistico - ambientale;
- ricade nell'area del "Parco - Metropolitano delle colline di Napoli" approvato con DPGRC n. 392 del 14.07.2004 (B.U.R.C. n.37 del 02.08.2004), in zona C - riserva controllata;
- rientra nell'area della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa di cui al DPCM del 24.06.2016.

### **Descrizione dello stato di progetto**

A seguito delle richieste istruttorie formulate da questo Servizio, la parte proponente ha rimodulato l'intervento proposto ascrivibile, anche in tal caso, alla ristrutturazione edilizia. In particolare l'intervento prevede il frazionamento dell'immobile mediante scorporo dal piano terra del piano primo, attraverso la chiusura del vano scala interno mediante tramezzatura, e del vano scala d'emergenza che attualmente collega i due livelli. Tale configurazione consentirà di rendere i due piani completamente autonomi e funzionalmente indipendenti, ciascuno dotato di propri accessi distinti.

A seguito della nuova configurazione progettuale, il piano primo conserverà la sua destinazione d'origine – in coerenza con quanto risulta dalla Tav. 8 della Variante Generale al PRG – Specificazioni, e pertanto non è oggetto d'intervento, mentre si procederà al cambio di destinazione d'uso del livello posto al piano terra da complesso scolastico (B/5) a casa albergo per anziani (D/2), mediante lavori di diversa distribuzione degli spazi interni.

**Verifica della conformità edilizia degli interventi previsti**

Si rappresenta 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.

Si rimanda all'Area Urbanistica la valutazione in merito alla conformità urbanistica e alla compatibilità con le norme di settore per gli utilizzi indicati.

l'Istruttore tecnico

ing. Maria Apuzzo



il Responsabile E.Q.

ing. Costantino di Iorio



il Dirigente

ing. Francesco Cuccari





COMUNE DI NAPOLI

Area Urbanistica  
Servizio Antiabusivismo

Napoli, lì 21/10/2025

*Al Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa*

*E, p.c.*

*Al Servizio Sportello Unico Edilizia*

*Al Servizio Condono Edilizio*

*All' Area Welfare*

*Al Servizio Difesa Idrogeologica del Territorio e Bonifiche*

*Al Direttore della Municipalità 8*  
Chiaiano, Piscinola-Marianella, Scampia

*Alla Presidenza della Municipalità 8*  
Chiaiano, Piscinola-Marianella, Scampia

*Al sig.* [REDACTED]

*All' arch.* [REDACTED]

**Oggetto:** *Riscontro* - Fattibilità urbanistica per il cambio di destinazione d'uso di un'attrezzatura di quartiere da destinare a casa albergo per anziani ad uso pubblico in via Nazareth ai Guantai, n.22, 24 e 26, Municipalità 8, (NCT F.48 p.lla 348) ai sensi dell'art. 56 del vigente Prg - fase 1.

In riferimento alla nota ricevuta con PG/2025/903770 del 8 ottobre 2025 relativa all'oggetto, si rappresenta che i dati catastali (sia riferiti al NCEU che al NCT) non costituiscono chiavi di ricerca per l'individuazione di eventuali opere abusive su specifiche particelle.

Si rappresenta che l'archivio, contenete circa 84.000 Contenziosi Amministrativi, è consultabile solamente tramite i seguenti parametri:

- dati del responsabile dell'abuso;
- indirizzo dell'abuso comprensivo di numero civico;

Inoltre, essendo la ricerca manuale vincolata alla modalità cui i suddetti dati sono stati inseriti nell'archivio, la stessa non è da ritenersi esaustiva.





COMUNE DI NAPOLI

Area Urbanistica  
Servizio Antiabusivismo

In tutti i casi, dalla consultazione dell'archivio digitalizzato, in relazione all'indirizzo in oggetto via Nazareth ai Guantai nn. 22, 24 e 26, non risultano fascicoli di Contenzioso Amministrativo.

Il Funzionario Tecnico  
Mariagrazia Manna

Il Dirigente  
Arch. Fabio Vittoria





Area Urbanistica  
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

PG/2025/ 982245                      del      28/10/2025

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

All'Area Welfare

All'Area Tutela del Territorio  
al Servizio Difesa Idrogeologica del territorio e bonifiche

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

Alla Presidenza della Municipalità 8  
Chiaiano, Piscinola-Marianella, Scampia

Alla Direzione della Municipalità 8  
Chiaiano, Piscinola-Marianella, Scampia

e p.c.: alla Vicesindaca  
all'Assessore alle Politiche Sociali

**Oggetto: Fattibilità urbanistica per il cambio di destinazione d'uso di un'attrezzatura di quartiere da destinare a casa albergo per anziani ad uso pubblico, 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 Napoli - Fase 1 - parere di competenza**

In riferimento alla proposta dell'attrezzatura ad uso pubblico in oggetto, l'Amministrazione ha acquisito inizialmente il progetto in una prima versione con PG/2024/890919 del 16/10/2024, successivamente trasmesso anche in formato cartaceo ed acquisito al prot. PG/2024/896092 del 17/10/2024, integrato con note di cui ai 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, a seguito delle richieste di integrazioni e chiarimenti dello scrivente servizio di cui alle note prot. PG/975691 del 12/11/2024 e PG/2025/72947 del 24/01/2025.

Successivamente, con nota PG/2025/366601 è stata indetta la 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, ad oggi in corso.

Nell'ambito di tale procedura sono state trasmesse dai proponenti con nota PG/2025/894037 del 06/10/2025 le integrazioni richieste dal Servizio Sportello Unico Edilizia con nota prot. PG/452671 del 16/05/2025.

Si rilascia, quindi, il seguente parere di competenza.

### **La proposta progettuale**

L'immobile interessato dall'intervento è individuato nel NCT al F. 48 gran parte della p.lla 348, sita nella Municipalità 8 e precisamente in via Nazareth al Guantal, n. 22, 23 ed 24.

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra ed è dotato di aree esterne pavimentate e di tre accessi dall'esterno, di cui due pedonali e uno carrabile.

Il progetto prevedeva originariamente il cambio di destinazione d'uso di entrambi i livelli, ma a seguito delle modifiche e integrazioni intervenute, attualmente è stato individuato il solo piano terra, come area di intervento per la trasformazione da istituto scolastico (dismesso) a casa albergo per anziani.

A tal fine, si realizzerà innanzitutto la partizione tra il piano terra e il primo piano, originariamente collegati tramite un vano scala. Inoltre è prevista una diversa suddivisione degli ambienti, funzionale alla nuova destinazione, mediante demolizione e ricostruzione di alcune partizioni interne, con sostituzione di pavimenti e alcuni infissi, nonché tinteggiatura dell'intero stabile.

La nuova casa albergo per anziani realizzata al piano terra dello stabile è composta da 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.

Sarà, quindi, necessario adeguare gli impianti, sia alla nuova distribuzione interna, sia alle normative vigenti relative alla nuova funzione.

### **Inquadramento urbanistico**

Con decreto del Presidente della giunta regionale della Campania n. 323/2004, pubblicato sul BURC n. 29 del 14 giugno 2004, è stata approvata la variante al P.R.G. - centro storico, zona orientale, zona nord occidentale (di seguito Variante), in relazione alla quale, l'area di intervento individuata nel N.C.T. al F. 48 p.lla 348:

- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, per la maggior parte 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 N.T.A. della variante, e in piccola parte, non interessata da modifiche, nella zona F -, sottozona Fa - *conformazione naturale del territorio destinate a parco territoriale* - Fa1 *aree agricole*, disciplinata dagli artt. 45 e 46 delle N.T.A. della variante.
- rientra nell'ambito "32 - *Camaldoli*" disciplinato dall'art. 162 delle N.T.A. della variante;
- è individuata, come risulta dalla tavola 8 - Specificazioni, art.56, tra le attrezzature di quartiere come *immobili destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi*, come attrezzatura esistente (già destinata ad istruzione);
- è classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici *area a bassa instabilità*;
- rientra nella Zona Rossa della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei secondo la direttiva DPCM del 24.06.2016;
- rientra nel perimetro del piano territoriale paesistico "Agnano Camaldoli" (DM 06.11.1995) nella maggior parte nella zona RUA, che comprende le aree urbanizzate di elevato valore paesistico da sottoporre a recupero urbanistico-edilizio e a restauro paesistico ambientale, e in piccola parte in zona PIR - Protezione integrale con restauro paesistico - ambientale ;
- rientra nel Parco Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgc n.392 del 14.07.2004), nella zona C di riserva controllata;
- rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

### **Conformità urbanistica**

In riferimento agli interventi edilizi proposti, la conformità urbanistica va analizzata alla luce del combinato disposto degli artt. 45, 47, 56 e 162 del vigente Prg.



In particolare la proposta riguarda il cambio di destinazione d'uso di parte di un'attrezzatura di quartiere esistente, attualmente destinata ad istruzione, benché dismessa, da convertire in attrezzatura di interesse comune, come casa albergo per anziani.

L'art. 56 della Variante al comma 1 stabilisce: *"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 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; (...)".*

L'immobile oggetto di intervento è compreso, inoltre, tra gli abitati del parco, per i quali l'art. 47 prescrive al comma 3: *"Le trasformazioni fisiche ammissibili sono tese al ripristino delle condizioni alterate, al conseguimento di una adeguata accessibilità al parco e alla realizzazione di attrezzature pubbliche e private di uso pubblico e collettivo"*. Ed ancora al comma 4 e 5, che: *"Nelle more degli strumenti urbanistici esecutivi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo."*

La disciplina dell'ambito 32 - Camaldoli, infine, che include l'area di intervento, prevede l'attuazione di interventi pubblici e privati attraverso la pianificazione urbanistica attuativa. L'area in argomento, tuttavia, essendo già individuata in tav.8 fin dall'approvazione della Variante, può essere oggetto di trasformazione ad uso pubblico anticipata in via diretta, fermo restando che, ai sensi dell'art.2 comma 4 della vigente Variante, sono sempre possibili interventi diretti fino alla categoria del restauro.

Pertanto, in considerazione di tutto quanto sopra e degli interventi previsti nella proposta in esame, che consistono in semplici opere di modifica delle partizioni interne, di adeguamento degli impianti e di rifiniture interne, si può concludere che le trasformazioni fisiche dell'edificio sono compatibili con la disciplina urbanistica vigente.

In merito alla destinazione d'uso a casa albergo per anziani, la proposta trasmessa, da convenzionare, può essere individuata come attrezzatura di quartiere ai sensi del DI 1444/68, quale standard urbanistico di interesse comune. L'attuale individuazione come attrezzatura di quartiere esistente, pur se in passato destinata a istruzione, rende compatibile la nuova destinazione ad attrezzatura di interesse comune, ricadendo nelle possibili tipologie di standard urbanistico, comunque individuate in tav.8, tra gli immobili indifferentemente "destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi".

Per quanto riguarda l'uso pubblico della proposta, in particolare, nel rispetto dell'art. 56 comma 3 della Variante, è prevista una convenzione con servizi a favore di soggetti indicati dall'Amministrazione, nella misura del 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), per usufruire dei servizi di vitto e alloggio, pernottamento in camere doppie con annessi servizi igienici, spazi comuni per attività varie: sala mensa, salottini, cortile e terrazzo, videosorveglianza e assistenza H24 (svolto da personale qualificato: OSS, OSA), rilevazione quotidiana parametri vitali, servizio Alberghiero: Lavanderia, servizio medicheria H24, luogo di culto (Chiesa).

In conclusione, nel rispetto di tutto quanto suesposto, la proposta di attrezzatura a uso pubblico in argomento consegue la conformità urbanistica per la fase 1 di approvazione della fattibilità urbanistica dell'intervento.

Il Funzionario Tecnico

ing. Paola Mauro



Responsabile del procedimento

arch. Eliana Sommella



Il Dirigente

arch. Andrea Ceudech

