



COMUNE DI NAPOLI

Area Urbanistica

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

**Disciplinare per il procedimento di approvazione
delle attrezzature ad uso pubblico di iniziativa privata
ai sensi dell'art. 56 c.3 e art. 17 c. 3 e 4 della vigente
Variante al Piano Regolatore Generale**

Premessa

Il presente documento definisce la nuova procedura per l'approvazione delle Attrezzature di quartiere (*standard urbanistico* valevole ai sensi del DM 1444/68 e della LR14/1982 e ss.mm.ii.) di iniziativa privata, da convenzionare nel rispetto della vigente disciplina della Variante al Prg di Napoli. L'esigenza di pervenire all'approvazione di una nuova procedura nasce dalla constatazione di una forte domanda di realizzazione di attrezzature ad uso pubblico da parte di investitori privati, che non sempre, tuttavia, è pervenuta ad una attuazione concreta. Tale circostanza rappresenta indubbiamente la necessità di una risposta adeguata da parte dell'Amministrazione, in termini di miglioramento della sostenibilità amministrativa ed economica di queste operazioni, perseguendo criteri di efficacia ed efficienza, in vista di una collaborazione pubblico – privata per garantire nuovi servizi ai cittadini, grazie a interventi da attuare a completo carico dei proprietari privati, senza alcun onere per l'Amministrazione.

Mediante una semplificazione della procedura di attuazione, infatti, è possibile offrire ai proponenti un percorso di approvazione della proposta attraverso le fasi di approvazione, convenzionamento ed esecuzione, svincolando in parte la fase attuativa dell'intervento convenzionato dalla disciplina del Codice dei Contratti Pubblici. La fattispecie di attrezzatura convenzionata a completo carico dei privati può, infatti, rientrare nell'ambito di applicazione degli appalti esclusi, ai sensi dell'art. 56 del D.Lgs. 36/2023 ss.mm.ii., confermando, comunque, i necessari controlli al Proponente ai sensi degli artt.94, 95 e 98 dello stesso Codice dei contratti pubblici.

Tale fattispecie, infatti, risulta sempre esclusa dal pagamento del contributo di costruzione, in relazione a oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, ai sensi dell'art. 17 comma 3 lettera c) del DPR380/2001, in quanto costituente essa stessa opera di urbanizzazione ai sensi del DM1444/68, attuata in via diretta in collaborazione pubblico-privato nel rispetto della disciplina dell'art. 56 del PRG.

La procedura di seguito formulata prevede, quindi, tre fasi consecutive, ad ognuna delle quali corrisponde una forma di assenso da parte dell'Amministrazione. Nelle prima fase si tratta di chiudere positivamente la conferenza di servizi decisoria indetta per definire la fattibilità urbanistica della proposta e tutti i nulla osta necessari alla sua realizzazione, con conclusiva approvazione con Delibera di Giunta Comunale per l'apprezzamento dell'uso pubblico della proposta. Nella seconda fase si perviene alla stipula della convenzione, propedeutica al rilascio del titolo edilizio per la realizzazione dell'intervento approvato. Questa procedura,

quindi, permette di affrontare l'iter autorizzatorio per fasi progressive, arrivando ad una fase 3 esecutiva più snella, nel rispetto del D.P.R. 380/01 smi.

La presente procedura si propone, dunque, di rendere più sostenibile questa forma di attuazione pubblico-privata del PRG, definendo la successione temporale delle autorizzazioni previste. E' utile precisare che questa articolazione in fasi è ricondotta prioritariamente al Servizio Pianificazione Urbanistica e Generale e Attuativa come ufficio precedente per le fasi 1 e 2, mentre in fase 3 è affidata al servizio Sportello Unico Edilizia, per l'emissione del relativo titolo edilizio, e alla Municipalità territorialmente competente per l'attivazione dell'uso pubblico e la successiva vigilanza.

Art. 1 – Definizione dell’ambito di applicazione

1. La presente procedura di approvazione delle attrezzature ad uso pubblico, disciplinate dall’art. 56 del Piano regolatore comunale, può essere avviata su istanza volontaria del Proponente per immobili individuati dall’Amministrazione nella vigente tav. 8 - Specificazioni allegata al PRG.
2. Si definisce Proponente il soggetto proprietario del bene o, comunque, il soggetto avente titolo a intraprendere l’iniziativa, in quanto delegato da parte del proprietario, in qualità di promittente acquirente e/o usufruttuario e/o concessionario del bene. Tale limitazione è presupposto dell’avvio dell’iter procedimentale, in quanto la procedura determinerà l’apposizione sul bene di una servitù ad uso pubblico perpetuo.
3. E’ possibile ricevere la documentazione di progetto direttamente dal progettista incaricato in caso di delega da parte del proponente, unitamente alla lettera di incarico del professionista abilitato.
4. Nel caso in cui l’immobile oggetto della proposta sia un bene pubblico, non di proprietà comunale, affidato in concessione al Proponente, lo stesso avrà l’obbligo di allegare all’istanza di avvio della procedura autorizzazione e nulla osta da parte dell’Ente proprietario per la destinazione ad uso pubblico del bene, nell’ambito di accordi tra pubbliche amministrazioni, anche ai sensi dell’art. 15 L.241/90, per lo svolgimento in collaborazione di attività di interesse comune, se ritenuto necessario.
5. Nel caso in cui l’immobile ricadente in tav. 8 del Piano Regolatore Generale sia di proprietà comunale da destinare ad uso pubblico come standard urbanistico ai sensi del DM1444/68, tramite concessione a soggetti privati, si rinvia alle norme regolamentari in materia evidenziando, in ogni caso, la necessità di includere nel contratto di concessione clausole sociali di contenuto almeno pari a quanto richiesto ai privati proponenti nelle aree di proprietà privata, costituendo le stesse elemento essenziale ai fini della conformità urbanistica della proposta. Il mancato rispetto della destinazione ad uso pubblico comporta, pertanto, la non conformità urbanistica della destinazione d’uso del bene.
6. Nel caso in cui l’immobile ricadente in tav.8 del Piano Regolatore Generale sia oggetto di una indizione di Conferenza di Servizi ex art. 14-bis e seguenti L. 241/1990, relativa alla richiesta di “Autorizzazione Unica” ai sensi dell’art. 15 D.L. 19 settembre 2023, n.124 convertito con modificazioni dalla L. 13 novembre 2023, n.162 (in G.U. 16.11.2023, n.268), da parte del precedente Dipartimento per il SUD della Presidenza del Consiglio dei Ministri, ai fini della conformità urbanistica gli interventi previsti devono rispettare la disciplina del comma 3 dell’art 56 della vigente Variante al PRG. A tal fine nel corso della Conferenza suddetta può essere

presentato dal Proponente apposito Atto Unilaterale d'Obbligo, che garantisca l'uso pubblico del bene, nel rispetto del DM1444/68, di contenuto almeno analogo ad altre attrezzature di quartiere già approvate della stessa tipologia al fine di raggiungere la conformità urbanistica dell'intervento autorizzato.

7. Restano esclusi dal campo di applicazione del presente regolamento le opere di urbanizzazione derivanti dall'aggiudicazione di lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati, titolari di permesso di costruire o di un altro titolo abilitativo, che assumano 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'articolo 16, comma 2, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e dell'articolo 28, comma 5, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero eseguono le relative opere in regime di convenzione, in quanto corrispettivo degli oneri di urbanizzazione, dovuti all'Amministrazione dai privati proponenti, nel rispetto del DM 1444/68 e della disciplina del vigente Codice dei Contratti.

Parte I - FASE 1 - Verifica e approvazione della proposta di attrezzatura convenzionata

Art. 2 - Obiettivi

1. Il Proponente sviluppa l'ipotesi di intervento attraverso elaborati che hanno lo scopo di definire i contenuti qualitativi e quantitativi completi del progetto di attrezzatura convenzionata, da proporre in via diretta al Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa, in conformità alle prescrizioni e indicazioni del Piano Regolatore Generale, per la successiva approvazione della conferenza di servizi decisoria e della Giunta Comunale.
2. Il Proponente può delegare il progettista incaricato per la trasmissione della documentazione richiesta.

Art. 3 - Documentazione richiesta

1. Il Proponente, previa eventuale verifica informale della proposta con il precedente Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa, presenta su libera iniziativa tramite PEC documentazione completa necessaria al rilascio del corrispondente titolo edilizio, corredata di tutti gli elaborati necessari nel rispetto dell'art. 20, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – art. 7, D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 – L.R. 16/2016 e ss. mm. e ii. e di tutta la normativa di settore avente incidenza sulla disciplina dell'attività urbanistica ed edilizia, comprensiva, in ogni caso, di titolo di proprietà del bene, identificazione planimetrica catastale dell'immobile, documentazione fotografica, elaborati relativi allo stato di fatto e di progetto, con individuazione dei titoli di legittimità edilizia dell'immobile, nonché schema di convenzione con la proposta di uso pubblico e autocertificazione attestante la possibilità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.
2. L'intera documentazione deve essere predisposta ed inviata in doppio formato digitale, editabile e firmato digitalmente, con un peso massimo di 5Mb per ogni file ai fini della successiva pubblicazione.
3. Nel caso di progetto con parcheggi interrati stanziali non pertinenziali, proposti ai sensi dell'art. 17 comma 3 e 4 della Variante unitamente alla proposta di attrezzatura ad uso pubblico, il proponente trasmette tutti gli elaborati necessari per permettere l'espressione dell'atto di assenso dello Sportello unico edilizia nell'ambito della conferenza di servizi decisoria.
4. Nel caso suddetto il Servizio Sportello Unico Edilizia determina, altresì, il calcolo degli oneri dovuti. Tale parte privata dell'intervento, infatti, viene autorizzata con lo

stesso titolo edilizio conclusivo relativo all'attrezzatura convenzionata localizzata nel soprassuolo.

5. Il ricorso alla procedura di intervento privato diretto ex art. 17 comma terzo e quarto delle Norme di attuazione, comporta che la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il cui costo ecceda quello relativo alle attrezzature a verde, nei termini richiamati nel medesimo art. 17, non possa essere portata a scomputo di quanto dovuto a titolo di oneri urbanizzativi per il parcheggio, escludendo, così, ogni possibile scambio sinallagmatico con l'Amministrazione.

6. In ogni caso, la realizzazione dei parcheggi ex art. 17 commi terzo e quarto della Variante resta subordinata alla firma della convenzione con l'Amministrazione per disciplinare l'uso pubblico della sovrastante attrezzatura di quartiere

Art. 4 - Modalità operative

1. Al completamento della trasmissione del progetto, su iniziativa diretta volontaria del proponente, entro 30 giorni il Responsabile del procedimento verifica la fattibilità rispetto alla disciplina urbanistica, individua gli uffici interessati nell'analisi della proposta interni ed esterni all'Amministrazione, convocando in ogni caso la Municipalità competente, e predispone la conseguente convocazione della conferenza di servizi decisoria ai sensi della L. 241/90, nonché relativa comunicazione al Proponente.

2. Gli uffici convocati possono richiedere eventuali integrazioni, ai sensi della L.241/90, indicando le modifiche necessarie al fine di ottenere, sul progetto, le intese, i pareri, le concessioni, le autorizzazioni, le licenze, i nullaosta e gli assensi, comunque denominati, richiesti dalla normativa vigente. Il Servizio precedente trasmette al Proponente le richieste di eventuali relative modifiche progettuali e/o prescrizioni per l'adeguamento del progetto. Lo stesso Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa trasmette alla conferenza di servizi tutta la documentazione pervenuta dal proponente, nel termine di 30 giorni dalla precedente comunicazione, al fine di ottenere i pareri di competenza.

3. Il parere di competenza del Servizio Sportello Unico Edilizia deve chiarire quale sia il titolo edilizio necessario, in ragione degli specifici interventi previsti dal progetto, che il proponente dovrà richiedere ed acquisire per attuare in via diretta la trasformazione fisica consentita, successivamente alla stipula della convenzione per l'uso pubblico dell'attrezzatura.

4. In caso di chiusura favorevole della conferenza di servizi decisoria, il Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa predispone la proposta di delibera di Giunta Comunale di approvazione del progetto e dell'uso pubblico.

5. L'attività istruttoria finalizzata a tale delibera dovrà riportare tutti i profili necessari ad assumere la deliberazione con il rilascio dei pareri di competenza ad essa concorrenti e in particolare:

- la verifica della conformità dell'intervento alle previsioni dello strumento urbanistico;
- la verifica della rispondenza delle caratteristiche dell'opera alla domanda di servizi, in coerenza con le contestuali determinazioni che progressivamente l'Amministrazione assume per il complessivo bilancio degli standard;
- la verifica preventiva della conferenza di servizi sulle condizioni di conformità edilizia e alle normative di settore sull'impostazione del progetto;
- la verifica della praticabilità tecnico-giuridica della convenzione.

6. Le determinazioni dell'ufficio sono comunicate per iscritto al Proponente.

Art. 5 - Conclusione dell'istruttoria di fattibilità dell'attrezzatura convenzionata

1. La descritta attività istruttoria risulta propedeutica all'approvazione con Delibera di Giunta Comunale del progetto di fattibilità urbanistica e del relativo uso pubblico, al fine di consentire la successiva stipula della convenzione per l'uso pubblico della proposta sottoscritta dal Dirigente per conto del Comune di Napoli.

2. Il Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa pubblicherà sul sito istituzionale il progetto approvato in fase 1 e la principale documentazione di corredo, nel rispetto della normativa sulla privacy.

Parte II - FASE 2 – Stipula della convenzione

Art. 6 - Obiettivi

1. A seguito dell'approvazione della proposta con Delibera di Giunta, vengono avviati i necessari controlli ex artt. 94, 95 e 98 del D.Lgs. 36/2023, al fine di stipulare la convenzione che determini l'uso pubblico del bene, sottoscritta dal dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa e dal Proponente.
2. Nel caso di richiesta da parte dei proponenti, è possibile definire una eventuale suddivisione degli oneri dell'intervento tra i promotori, distinguendo gli obblighi del proprietario rispetto agli obblighi del gestore dell'attrezzatura.
3. In caso di cambio di proprietà, resta necessario in questa fase perfezionare l'eventuale atto di compravendita avviato in Fase 1, da concludere in ogni caso prima dei controlli relativi alla stipula.

Art.7 - Documentazione richiesta

1. Il Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa richiede al Proponente i dati necessari all'avvio della procedura (soggetti interessati nella casistica prevista dall'art. 85 del d.lgs. 159/2011, domicilio digitale dei proponenti, etc.) e produce le istanze da inoltrare ai vari uffici competenti per i controlli.

Art. 8 - Modalità operative

1. Il Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa procede con i controlli inviando le necessarie istanze.
2. Al verificarsi della contemporanea validità di tutti i controlli, il servizio procedente trasmette al Servizio Contratti e Regolarità Amministrativa la documentazione necessaria all'istruttoria per la stipula della convenzione (recapiti dei proponenti, file editabile della convenzione, allegati grafici, cronoprogramma, visure catastali, certificato di destinazione urbanistica,..), indicando il periodo di validità dei controlli effettuati.
3. Il Servizio Contratti e Regolarità amministrativa istruisce la pratica, perfeziona la documentazione, richiedendo al proponente la Relazione notarile aggiornata, l'apposita fidejussione, calcola i diritti da pagare, comunicandoli allo stesso proponente unitamente alla richiesta di tutti i documenti necessari alla stipula.
4. Il Servizio Contratti e Regolarità amministrativa apporta eventuali aggiornamenti formali alla convenzione, da condividere, per il tramite del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa, con il proponente.

5. Il Proponente reinvia tramite PEC al Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa per accettazione la versione definitiva della convenzione, firmata digitalmente.

6. Il Servizio Contratti e Regolarità amministrativa richiede, laddove necessario, al Dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa di predisporre apposita Disposizione Dirigenziale di approvazione.

7. Successivamente lo stesso Servizio Contratti e Regolarità amministrativa comunica ai firmatari la data per la stipula in presenza della convenzione.

Art. 9 - Conclusione della stipula

1. Il Dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa sottoscrive la convenzione unitamente al proponente.

Parte III - FASE 3 – Esecuzione: autorizzazione edilizia, realizzazione dell'attrezzatura convenzionata e vigilanza

Art. 10 - Obiettivi

1. L'intervento ottiene il titolo abilitativo per la realizzazione da parte del proponente senza alcun onere per l'Amministrazione, ferma restando la vigilanza del Servizio Sportello Unico Edilizia, del Servizio Antiabusivismo e dell'UOTP, nel rispetto delle relative competenze.
2. Entro 60 giorni dalla chiusura dei lavori per la realizzazione dell'attrezzatura, o termine diverso previsto nella convenzione, il proponente presenta l'Atto unilaterale d'obbligo alla Municipalità, trascrive, comunica e attua la servitù di uso pubblico e viene avviata la relativa attività di monitoraggio e vigilanza del Comune di Napoli.

Art. 11 - Documentazione richiesta

1. Il Servizio Sportello Unico Edilizia, ricevuta l'istanza del proponente entro 60 giorni dalla stipula della convenzione, può richiedere documentazione di maggiore dettaglio, ulteriore rispetto a quella approvata in fase 1 e 2, eventualmente necessaria al rilascio dello specifico titolo edilizio per la realizzazione dell'intervento.
2. L'avvio dei lavori risulta sottoposto alla corrispondente autorizzazione edilizia, necessaria ai sensi del DPR380/01, nonché alla relativa vigilanza del servizio Sportello Unico Edilizia, del Servizio Antiabusivismo e dell'UOTEP, ciascuno secondo le relative competenze.
3. La comunicazione di fine lavori dell'attrezzatura, da presentare al Servizio Sportello Unico Edilizia e alla Municipalità territorialmente competente, deve comprendere, oltre alla documentazione di rito indicata nel titolo edilizio, la nuova planimetria catastale, se le opere hanno comportato modifiche catastali con frazionamento, e fotografie delle opere ultimate.
4. Il contenuto della servitù perpetua di uso pubblico deve essere dettagliatamente disciplinato con atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal proponente e presentato alla Municipalità competente, nel termine di 30 giorni dalla emissione della segnalazione certificata di agibilità, al fine di prendere atto della congruenza degli obblighi previsti rispetto alla convenzione stipulata, regolamentando nel dettaglio il funzionamento dell'attrezzatura ad uso pubblico, precisando gli orari di apertura, le modalità di comunicazione con i cittadini, etc.
5. Il proponente provvede a sua cura e spese alla trascrizione, con relativo avvio della servitù di uso pubblico dell'intervento, presso i Registri della Conservatoria

Immobiliare, nonché alla relativa comunicazione alla competente Municipalità e al Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa.

6. Alla data di comunicazione di inizio della servitù, il proponente è obbligato a far tenere al Comune il duplo della nota di trascrizione e la prova dell'avvenuta trascrizione della servitù di uso pubblico previo frazionamento catastale, tramite il proprio notaio di fiducia, con comunicazione a mezzo pec sia alla competente Municipalità, sia al Servizio Pianificazione Urbanistica Generale ed Attuativa.

Art. 12 - Modalità operative

1. Il proponente presenta istanza allo Sportello Unico Edilizia per l'ottenimento del titolo abilitativo diretto alla realizzazione dell'attrezzatura di quartiere ad uso pubblico ai sensi del DM1444/68 e della legge regionale 16/2004, secondo le indicazioni e prescrizioni della fase 1, individuate nella Delibera di approvazione, nel rispetto della convenzione sottoscritta, entro 60 giorni dalla stipula della convenzione.

2. La realizzazione dell'attrezzatura convenzionata resta sottoposta alle previsioni del DPR380/01 ss. mm. ii.

3. Il procedimento si conclude, nel rispetto del cronoprogramma allegato alla convenzione, a seguito della chiusura lavori con l'invio alla Municipalità territorialmente competente di un Atto unilaterale d'obbligo da parte del proponente che, senza alterare l'uso pubblico approvato in Giunta Comunale in fase 2, determina un regolamento di funzionamento dell'attrezzatura di quartiere ad uso pubblico (orari di apertura, modalità di programmazione con servizi sociali, etc.).

4. La Direzione della Municipalità prende atto dell'avvio della servitù di uso pubblico dell'attrezzatura di quartiere, trasmetta al gestore dell'attrezzatura pubblica gli eventuali elenchi dei nominativi selezionati o, comunque, aventi diritto all'uso dell'attrezzatura in maniera gratuita o a tariffa agevolata, cura la collaborazione con i soggetti pubblici interessati (scuole, Area Welfare, Comunicazione Istituzionale e Portale Web,..), garantisce il monitoraggio e la vigilanza sui servizi offerti alla cittadinanza.

5. Eventuali varianti in corso d'opera possono essere ammesse e sono approvate dal dirigente del Servizio Sportello Unico Edilizio in relazione alle trasformazioni fisiche approvate da realizzare, senza alterazione degli obblighi di uso pubblico previsti in convenzione, ove non apportino modifiche sostanziali al progetto approvato. Sono fatte salve le speciali procedure previste per la tutela dei vincoli di legge.

Art. 13 - Conclusione dell'attuazione ad uso pubblico - Vigilanza

1. Il proponente deve presentare a cadenza semestrale un apposito report circa le attività ad uso pubblico effettuate, da inviare al Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa e alla Direzione della Municipalità territorialmente competente.

2. In caso di mancato rispetto degli obblighi convenzionali le opere realizzate sono dichiarate difformi dal punto di vista edilizio ai sensi del DPR 380/01. La Municipalità vigila sul corretto adempimento degli obblighi convenzionali sottoscritti per l'uso pubblico dell'attrezzatura ai sensi dell'art. 97 comma 9 del vigente Statuto del Comune di Napoli.

3. La Municipalità verifica la pubblicazione da parte del gestore di apposita cartellonistica informativa all'ingresso dell'attrezzatura in luogo ben visibile recante la seguente dicitura:

"Attrezzatura ad uso pubblico del Comune di Napoli

- uso pubblico praticato nella struttura: *(ricopiare Contenuto uso pubblico della convenzione stipulata)*

- orari di apertura:"

4. Il Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa, su segnalazione della competente Municipalità, comunica sul sito istituzionale l'avvio della servitù di uso pubblico realizzato e le relative condizioni di attuazione.

Art. 14 - Norme transitorie

1. Il presente regolamento è valido per tutte le proposte presentate all'Amministrazione dai Proponenti ai sensi dell'art.56 del PRG dalla data della sua entrata in vigore.

2. Per le proposte di intervento già presentate all'Amministrazione ai sensi dell'art.56 del PRG, in corso di istruttoria o con convenzione stipulata tra le parti, nel rispetto delle Delibere GC n.1882/2006, n.160/2014 e n.3/2016, su istanza del Proponente, è possibile aderire alla procedura del presente disciplinare. Per le convenzioni già stipulate l'eventuale aggiornamento del relativo schema di convenzione è demandato al dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa.