



AREA: Area Urbanistica

SERVIZIO: Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

ASSESSORATO: Vicesindaco

SG: 0296 del 01/07/2026
RG: 0358 del 30/06/2026

Proposta di deliberazione n° 11 del 30/06/2026

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 283

OGGETTO: Attrezzature assoggettate ad uso pubblico di cui agli articoli 56 comma terzo e 17 comma terzo e quarto delle norme di attuazione della Variante al piano regolatore generale centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale. Approvazione del Disciplinare per la procedura di realizzazione delle attrezzature di quartiere convenzionate, dello schema di convenzione e dello schema di atto unilaterale d'obbligo.

Il giorno 03/07/2026, nella casa comunale, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale,

in presenza in videoconferenza in modalità mista

Si dà atto che sono presenti i seguenti N° 8 Amministratori in carica:

SINDACO:	P	A		P	A
GAETANO MANFREDI	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
ASSESSORI(*):	P	A		P	A
LAURA LIETO <i>(Vicesindaco)</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	MAURA STRIANO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PIER PAOLO BARETTA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CARLO PUCA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ANTONIO DE IESU	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	EMANUELA FERRANTE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
TERESA ARMATO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CHIARA MARCIANI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
EDOARDO COSENZA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	VALERIO DI PIETRO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VINCENZO SANTAGADA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			

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

Assume la Presidenza: PIER PAOLO BARETTA

Assiste il Segretario Generale: MONICA CINQUE

Servizio Supporto giuridico agli
organi, assistenza alla Giunta e affari
istituzionali

Il Funzionario titolare di incarico di
Elevata Qualificazione
DIEGO GIANNINO
-firmato digitalmente-

IL PRESIDENTE

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

Premesso che:

con Decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004, pubblicato sul BURC n. 29 del 14 giugno 2004 è stata approvata la Variante al piano regolatore generale centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale (di seguito denominata Variante);

la Variante, al comma 3 dell'art. 56 e ai commi 3 e 4 dell'art. 17 delle norme di attuazione, prevede una specifica disciplina in tema di attrezzature pubbliche o assoggettate ad uso pubblico di cui al DM 2 aprile 1968 n. 1444 e alla L.R. n°14 del 1982 e s.m.i, consentendo l'ipotesi di intervento diretto dei privati sugli immobili a ciò destinati, prevedendone l'assoggettamento degli stessi ad uso pubblico attraverso la stipula di apposite convenzioni;

in particolare, il citato comma 3 dell'art 56 prevede: “ (...) *le attrezzature di cui al comma 1 (art. 3 e 5 del DM 2 aprile 1968 n. 1444 e L.R. n. 14 del 1982 e s.mi) sono pubbliche o assoggettate ad uso pubblico. Per le attrezzature assoggettate ad uso pubblico i proprietari dovranno stipulare apposita convenzione che ne disciplini l'uso*”;

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 e pertanto spetta all'Amministrazione comunale l'attuazione delle stesse, nonché la decisione in merito alla scelta della tipologia e alle caratteristiche dell'attrezzatura da realizzare, nell'ambito delle categorie specificamente indicate dallo strumento generale (attrezzature scolastiche, interesse comune, spazi pubblici e parcheggi);

tuttavia, la progressiva soluzione del fabbisogno di servizi e il raggiungimento del bilancio degli standard urbanistici avviene senza ricorso all'esproprio, nell'obiettivo di realizzare tempestivamente le attrezzature individuate dalla variante, in un quadro operativo più snello e meno oneroso per la pubblica amministrazione;

competete all'Amministrazione l'opzione di assoggettamento ad uso pubblico degli immobili a tali scopi destinati, quale possibile modalità attuativa prevista dagli artt. 56 e 17 delle norme della Variante, ove si addivenga alla stipula di convenzione con i proponenti, nonché la determinazione in ordine ad entità e modalità dell'assoggettamento;

conseguentemente la Giunta Comunale, al fine di procedere alla definizione di strumenti che accelerino il processo di attuazione della Variante 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*”;

la procedura delineata con la citata Delibera n. 1882/2006 individua due fasi successive di istruttoria e approvazione, la prima, il cui avvio è dato dalla presentazione al Dipartimento Pianificazione Urbanistica (oggi Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa) della proposta di intervento di realizzazione dell'attrezzatura, che si conclude con l'approvazione della “fattibilità urbanistica” della proposta, la seconda, il cui avvio è dato dalla presentazione del progetto definitivo (oggi PFTE) al Servizio competente in relazione alla specifica attrezzatura, che si conclude con l'approvazione, da parte della Giunta Comunale, del progetto e del relativo schema di convenzione da sottoscrivere con l'Amministrazione;

con la medesima deliberazione n. 1882/2006 sono stati approvati gli schemi di convenzione-tipo ai sensi degli artt. 56 comma 3 e 17 commi 3 e 4 delle norme di attuazione della Variante, aventi ad oggetto la disciplina dell'uso pubblico delle attrezzature, quali schemi suscettibili di integrazioni e modifiche in relazione alla specificità degli interventi proposti e alle opportunità suggerite dalla pratica applicativa.

Rilevato che:

nel corso del tempo si è reso necessario apportare agli schemi - tipo approvati diverse modifiche consistenti prevalentemente in adeguamenti alla normativa sopravvenuta unitamente ad una riformulazione degli articoli convenzionali;

in particolare, considerata la natura pubblica delle attrezzature di quartiere in argomento si è reso necessario progressivamente adeguare gli schemi di convenzione alla normativa in materia di realizzazione delle opere pubbliche, in particolare delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 32 comma 1 lett. g del D.lgs n. 163/2006 e s.m.i. in rapporto alle progressive evoluzioni della stessa, nonché alla normativa in materia di tracciabilità dei flussi finanziari ex L. n. 136/2010 e s.m.i. e in materia antimafia di cui al D.Lgs n. 159/2011;

con Delibera di Giunta n. 160 del 14/03/2014 recante *“Modifiche alla Delibera di G.C. n. 1882 del 22 marzo 2006, avente ad oggetto "Approvazione della "procedura per l'istruttoria e l'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 di attuazione della Variante al Piano regolatore generale centro storico, zona orientale, zona Nord Occidentale". Approvazione dei nuovi schemi-tipo di convenzione”* si è provveduto ad una prima modifica della procedura con particolare riferimento all'aspetto della verifica e validazione dei progetti definitivi delle attrezzature, che costituiscono opere di urbanizzazione secondaria, in capo ai proponenti in qualità di Stazione Appaltante, nonché all'approvazione dei nuovi schemi-tipo di convenzione in ragione della necessità di aggiornamenti normativi;

successivamente, al fine di assicurare un maggiore coinvolgimento della Municipalità, si è disposto che l'atto unilaterale d'obbligo, disciplinante nel dettaglio il contenuto della servitù perpetua di uso pubblico a favore del Comune di Napoli, sia presentato dal proponente, a seguito dell'ultimazione e del collaudo delle attrezzature, sulla base delle esigenze di fruizione pubblica a quella data rappresentate dalla Municipalità competente, nonché, di demandare alla Municipalità, anziché alla Giunta in sede di approvazione del progetto, l'approvazione dell'atto medesimo;

al medesimo fine, si è ritenuto di individuare nel Dirigente responsabile della Municipalità competente per territorio e nel Dirigente del Servizio comunale competente in materia, in relazione alla specifica attrezzatura, la responsabilità dell'attuazione degli interventi di cui alla fase 2 della procedura dettata dalla Delibera di Giunta n. 1882/2006, quali soggetti tenuti alla vigilanza sul rispetto degli obblighi convenzionali e sull'attuazione della convenzione;

tali modifiche sono state, infine, approvate con Delibera di Giunta n. 3 del 08/01/2016 avente ad oggetto: *“attrezzature di uso pubblico di cui agli articoli 56 comma terzo e 17 commi terzo e quarto delle norme di attuazione della Variante al Piano regolatore generale, centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale. Modifiche agli schemi di convenzione approvati con delibere di G.C. n. 1882/2006 e n. 160/2014”*;

i nuovi schemi di convenzione approvati con le citate delibere n. 160/2014 e n. 3/2016, in definitiva, hanno introdotto la previsione della sottoscrizione da parte del proponente di un atto unilaterale d'obbligo condiviso dalla competente Municipalità, che, senza modificare e/o limitare il contenuto dell'uso pubblico sancito dalla convenzione, ne specifichi nel dettaglio la disciplina.

Considerato che:

l'attuale orientamento giurisprudenziale attribuisce natura non espropriativa, ma conformativa del diritto di proprietà esistente sui suoli, a tutti quei vincoli che non solo non siano esplicitamente preordinati all'esproprio in vista della realizzazione di un'opera pubblica, ma nemmeno si risolvano in una sostanziale ablazione dei suoli medesimi, consentendo al contrario la realizzazione degli interventi su di essi previsti anche da parte di privati ed in regime di economia di mercato;

pertanto, il vincolo posto dal citato art. 56 della Variante presenta attualmente natura conformativa, anziché espropriativa, e conseguentemente non è soggetto a decadenza né ad indennizzo;

il suddetto orientamento determina per gli immobili individuati nella Tav. 8 - Specificazioni – un vincolo conformativo di destinazione d'uso nel rispetto delle categorie elencate nel DM n. 1444/68 (istruzione, interesse comune, spazi pubblici, parcheggi);

per tutte le proposte avanzate ai sensi dell'art. 56 della Variante, le opere a farsi sono individuate come standard di quartiere e, pertanto, ai sensi degli artt. 16 e 17 del D.P.R. n. 380/01 risultano, comunque, escluse dal pagamento del contributo di costruzione in quanto costituenti esse stesse opere di urbanizzazione ai sensi del DM1444/1968, attuate in via diretta in collaborazione pubblico-privato nel rispetto della disciplina dell'art. 56 della Variante, a differenza delle opere di urbanizzazione dovute all'Amministrazione da privati proponenti a scomputo di contributi derivanti da interventi di carattere del tutto privato;

gli interventi ad uso pubblico di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 56 della Variante, sono interamente a cura e spese dei proponenti, senza alcun onere per l'Amministrazione, conservando la titolarità degli immobili in capo agli stessi soggetti proponenti;

quindi, il vincolo conformativo non comporta la perdita della titolarità privata del bene, ma ne regola l'uso in funzione dell'interesse pubblico, senza che ciò richieda un indennizzo al proprietario;

comunque, l'Amministrazione ha inizialmente ritenuto di assoggettare la realizzazione delle attrezzature previste dal citato art. 56 da parte del proponente, all'applicazione del Codice dei Contratti, nel rispetto dell'art. 1, comma 2, lettera e) del D. Lgs. 50/2016: << *Le disposizioni di cui al presente codice si applicano, altresì, all'aggiudicazione dei seguenti contratti: e) lavori pubblici da realizzarsi da parte dei soggetti privati, titolari di 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 previsto per il rilascio del permesso, ai sensi dell'articolo 16, comma 2, del Dpr 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*>>;

il nuovo Codice dei Contratti pubblici (D.Lgs 36/2023) prevede all'art. 13, comma 7: << *Le disposizioni del codice si applicano, altresì, all'aggiudicazione dei lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati, titolari di 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'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*>>;

l'art. 56 del suddetto D.lgs 36/2023 prevede, altresì, al comma 2 : <<*Le disposizioni del codice relative ai settori ordinari non si applicano anche al caso in cui un'amministrazione pubblica stipuli una convenzione con la quale un soggetto pubblico o privato si impegni alla realizzazione, a sua totale cura e spesa e previo ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni, di un'opera pubblica o di un suo lotto funzionale o di parte dell'opera prevista nell'ambito di strumenti o programmi urbanistici, fermo restando il rispetto degli articoli 94, 95 e 98*>>;

attualmente, la realizzazione delle attrezzature ad uso pubblico, di cui all'art. 56 della Variante, rientrando nel campo di applicazione del D.lgs 36/2023, comporta notevoli adempimenti da parte dei privati proponenti con la previsione in convenzione di gravose procedure di attuazione, quali la nomina del RUP e la determinazione della tipologia di gara ad evidenza pubblica per la fase esecutiva;

il Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa con nota PG/2025/441066 del 14/05/2025 ha chiesto al Servizio Difesa Giuridica Amministrativa parere giuridico di competenza relativo alla verifica della possibilità di ricondurre la realizzazione delle attrezzature ad uso pubblico ex art 56 della Variante ad una disciplina diretta di attuazione ai sensi dell'art. 56 del D.lgs 36/2023;

il Servizio Difesa Giuridica Amministrativa si è espresso favorevolmente con nota PG/2025/537979 del 13/06/2025 indicando alcune condizioni nel parere stesso;

la proposta di modifica della procedura di approvazione delle attrezzature convenzionate ad uso pubblico si attua mediante l'apposizione di una servitù perpetua sul bene, da trascrivere nei Registri Immobiliari di Conservatoria;

che l'Amministrazione richiede, comunque, una fidejussione alla stipula della convenzione, che garantisca, in caso di mancata realizzazione dell'opera, la possibilità di procedere in via sostitutiva rispetto all'inerzia del proponente;

le attrezzature in argomento costituiscono esse stesse opere di urbanizzazione in attuazione diretta delle previsioni urbanistiche, non derivando da cessioni dovute per legge dalla realizzazione di altre opere private, come nel caso di diverse procedure di attuazione della Variante soggette a piani urbanistici attuativi, e, quindi, la loro realizzazione è in ogni caso totalmente esonerata dal pagamento di oneri ai sensi dell'art. 17 del DPR380/01 ss.mm.ii.;

in caso di contemporanea realizzazione di eventuale parte privata, come il parcheggio interrato ai sensi dell'art. 17 della Variante, il valore delle opere ad uso pubblico del soprassuolo non può essere portato a scomputo di quanto dovuto all'Amministrazione, evitando ogni scambio sinallagmatico con la stessa;

pertanto, la realizzazione delle attrezzature convenzionate non comporta alcun onere diretto o indiretto per l'Amministrazione.

Ritenuto che:

il nostro ordinamento prevede una forma di assimilazione dell'opera di urbanizzazione realizzata dal privato all'opera di urbanizzazione pubblica in materia di esenzione dal contributo di costruzione, ai sensi dell'art. 17 comma 3 lett. c del Dpr n. 380/2001;

l'interesse privato alla realizzazione dell'opera, a proprie cure e spese, risulti compatibile alla ratio dell'art. 13, comma 2, del nuovo Codice dei Contratti, secondo il quale <<Le disposizioni del codice non si applicano ai contratti esclusi, ai contratti attivi e ai contratti a titolo gratuito, anche qualora essi offrano opportunità di guadagno economico, anche indiretto>>;

risulta, quindi, applicabile la suddetta disciplina dell'art. 56 comma 2 del D.lgs 36/2023 ai fini della semplificazione dell'attuale procedura di realizzazione delle attrezzature di quartiere, fermo restando il rispetto degli articoli 94, 95 e 98 del D.lgs. n. 36/2023;

tale adeguamento debba essere recepito nei nuovi schemi-tipo di convenzione parte integrante della presente Delibera;

Ritenuto pertanto che:

per l'effetto della modifica dello schema di convenzione e al fine di garantire la complessiva coerenza della procedura di cui alla delibera di Giunta n. 1882/2006 le fasi procedurali possano essere ridefinite in tre fasi come nel Disciplinare allegato;

la prima fase della procedura preveda l'indizione da parte del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa di una conferenza di servizi decisoria, in relazione alla proposta di intervento diretto presentato dal proponente, cui sono invitati gli uffici interni ed esterni all'Amministrazione comunale, convocati per ottenere tutti i pareri e nulla osta necessari alla realizzazione dell'intervento;

tale fase si concluda con la chiusura positiva della conferenza di servizi e la conseguente approvazione in Giunta Comunale della proposta di attrezzatura convenzionata, con relativa individuazione dell'uso pubblico cui si obbliga il proponente;

la seconda fase della procedura preveda, soddisfatti i necessari controlli ex artt. 94, 95 e 98 del D.Lgs 36/2023, la stipula della convenzione che regola l'uso pubblico dell'attrezzatura di quartiere convenzionata tra il proponente e il Dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa, come presupposto all'ottenimento del titolo edilizio necessario all'attuazione dell'intervento al competente Servizio Sportello Unico Edilizia;

la terza fase comporti la realizzazione dell'opera, la relativa vigilanza dei lavori del Servizio Sportello Unico Edilizia e la successiva presentazione di atto unilaterale d'obbligo da parte del proponente per avviare l'uso pubblico dell'opera, nonché il conseguente monitoraggio dell'attuazione degli obblighi trascritti, per il tramite della Municipalità territorialmente competente, come previsto all'art. 97 comma 9 dello Statuto del Comune di Napoli, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 30 marzo 2026;

nel caso di proponente privato concessionario di immobili di proprietà pubblica, la proposta di attrezzatura ad uso pubblico debba essere corredata di autorizzazione e delega da parte dell'Ente proprietario ad apporre la servitù di uso pubblico sul bene stesso, garantendo un obbligo di uso pubblico almeno analogo a quanto richiesto ai proprietari di immobili privati;

nel caso di proposte su aree già sottoposte a vincolo demaniale, la convenzione garantirà la conformità urbanistica alle previsioni di attrezzatura di quartiere vincolando lo stesso immobile alla destinazione ad uso pubblico senza, tuttavia, costituire una ulteriore servitù, in quanto i beni demaniali possono formare oggetto di diritti di terzi solo per effetto di un provvedimento di concessione;

nel caso di beni di proprietà comunale da affidare in concessione a privati ricadenti nelle aree individuate dalla Variante come attrezzature di quartiere, l'ufficio procedente deve includere clausole di uso pubblico nel contratto di concessione, garantendo un uso pubblico almeno analogo a quanto richiesto ai proprietari di beni privati disciplinati dall'art. 56 della Variante;

nel suddetto caso, il mancato rispetto dell'uso pubblico degli immobili determina il mancato raggiungimento della conformità urbanistica degli interventi;

per la procedura di approvazione per destinazione ad usi sociali di beni comunali si rinvia al redigendo Regolamento dell'Area Giuridica Patrimonio.

Precisato che:

si conferma la possibilità di presentare, unitamente alla proposta di attrezzatura ad uso pubblico, la richiesta di realizzazione di parcheggi interrati stanziali non pertinenziali nel sottosuolo degli immobili individuati ai sensi dell'art. 17 comma 3 e 4 della Variante;

il ricorso alla procedura di intervento privato diretto ex art. 17 comma terzo 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 (ex art. 17 commi 3 e 4 della Variante), escludendo, così, ogni possibile scambio sinallagmatico con l'Amministrazione;

in ogni caso, la realizzazione dei parcheggi ex art. 17 commi 3 e 4 della Variante resta subordinata alla firma della convenzione con l'Amministrazione per disciplinare l'uso della sovrastante attrezzatura di quartiere;

in caso di Permesso di Costruire necessario per l'attrezzatura di quartiere, il termine di validità può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dal cronoprogramma in convenzione entro i tre anni di validità del Permesso stesso, nonché eventuali proroghe, ove fossero necessarie;

in caso di successiva proposta di variante del progetto approvato, si distingue il livello di classificazione edilizia come lieve, sostanziale o essenziale, nel rispetto degli artt. 31, 32, 33, 34, 34 bis, 34 ter e 37 del DPR 380/2001 s.m.i., con relativo titolo abilitativo;

la modifica dell'uso pubblico dell'attrezzatura individuato nell'art. 4 dello schema di convenzione, anche senza opere, costituisce variante essenziale da approvare nuovamente da parte della Giunta Comunale, a cura istruttoria del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa;

le modifiche lievi, parziali e non rilevanti, relative alle trasformazioni fisiche consentite, senza alterazione della natura dell'intervento approvato, restano in capo al Servizio Sportello Unico Edilizia.

Ritenuto pertanto

opportuno innovare gli schemi-tipo, ex art.56 comma 3 ed ex 56 e 17 commi 3 e 4 delle norme di attuazione della Variante, approvati con le Delibere di Giunta n. 1882/2006, n. 160/2014 e n. 3/2016, eliminando in particolare gli articoli 6, 7, 8, 9, 10 e 11, riferiti alle procedure ex D.lgs 36/2023, ad esclusione dei controlli previsti agli artt. 94, 95 e 98 dello stesso Codice dei Contratti;

che occorre modificare l'art. 13 "Responsabile dell'attuazione della convenzione – Vigilanza" degli schemi-tipo di Convenzione, individuando come responsabile dell'attuazione della Convenzione il dirigente della Municipalità territorialmente competente, visto il Capo III art.17 comma 9 del Regolamento delle Municipalità, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 21-09-2005 e lo Statuto Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 30/03/2026;

che, in ogni caso, gli schemi di convenzione predisposti per disciplinare l'uso pubblico delle attrezzature sono eventualmente suscettibili di integrazioni o modifiche in relazione alla specificità degli interventi proposti, nonché alle opportunità suggerite dalla pratica applicativa;

che in aggiunta ai precedenti modelli disponibili si allega alla presente delibera come parte integrante anche lo schema tipo relativo all'Atto unilaterale d'obbligo richiesto al proponente nella fase 3 della procedura.

Considerato inoltre che:

nell'ambito della procedura a cura del Dipartimento per il SUD della Presidenza del Consiglio dei Ministri vengono rilasciate Autorizzazioni Uniche, ai sensi dell'art. 15 D.L. 19 settembre 2023 n.124, convertito con modificazioni dalla L. 162/2023, subordinandone l'efficacia per gli immobili ricadenti nella Tavola 8 – Specificazioni della Variante alla stipula di una convenzione che ne disciplini l'uso pubblico;

nella procedura curata dal Dipartimento per il SUD della Presidenza del Consiglio dei Ministri, gli uffici intervengono in conferenza di servizi fornendo i propri pareri di competenza, restando l'autorizzazione dell'intervento proposto di competenza dello stesso Dipartimento.

Ritenuto opportuno che

in tal caso l'uso pubblico proposto sarà oggetto di Delibera di Giunta di approvazione o, in alternativa, qualora esso coincida con quelli già riportati negli schemi di convenzione approvati in casi analoghi, l'uso pubblico potrà essere garantito da apposito Atto unilaterale d'obbligo, appositamente trascritto a cura e spese del proponente nei Registri della Conservatoria Immobiliare.

Precisato che

nel caso di Autorizzazioni Uniche rilasciate dal Dipartimento per il SUD della Presidenza del Consiglio dei Ministri che prevedano la monetizzazione di standard urbanistici, le convenzioni finalizzate esclusivamente alla mera determinazione delle monetizzazioni degli standard restano nella sfera di competenza dirigenziale.

Visti

gli obblighi di pubblicazione e rispettivi riferimenti normativi contenuti nel P.I.A.O. 2026-2028, approvato con Delibera di Giunta n. 108 del 18/03/2026, alla Sezione 2 – Valore pubblico, performance e anticorruzione – Sezione 2.4: Rischi corruttivi e Trasparenza.

Attestato

che il presente provvedimento non rientra nelle previsioni normative di cui alle misure specifiche, ma che al fine di darne ampia diffusione 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 della Variante.

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

Attestato che:

il presente documento non contiene dati personali;

ovvero

il presente documento contiene dati personali trattati in conformità alle condizioni di liceità di cui all'art. 6 del Regolamento UE 2016/679 e opportunamente nascosti e oscurati.

ovvero

il presente documento contiene dati personali trattati in conformità alle condizioni di liceità di cui all'art. 6 del Regolamento UE 2016/679 e pubblicati nel rispetto delle relative norme di legge.

Si attesta, altresì, ai sensi dell'art. 6 bis della Legge 241/90 e degli articoli 6, 7 e 14 del D.P.R. 62/2013, che non sussistono situazioni, anche potenziali, di conflitto di interesse.

Ritenuto che ricorrono i motivi di urgenza previsti dall'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, è necessario richiedere che il presente provvedimento sia dichiarato immediatamente eseguibile, per la seguente motivazione:

dare la possibilità ai proponenti di concludere le procedure in corso relative alla realizzazione di attrezzature di quartiere convenzionate con la nuova procedura al fine di accelerare la loro implementazione

Gli allegati, costituenti parte integrante della presente proposta, composti dai seguenti documenti, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente:

- 1. Allegato 1 Disciplinare-signed.pdf (n.13 pagine);*
- 2. Allegato 2 Schema tipo convenzione urbanistica-signed.pdf (n.16 pagine);*
- 3. Allegato 3 Schema atto unilaterale obbligo-signed.pdf (n.1 pagina);*
- 4. Allegato 4 Schema atto unilaterale Autorizzazione Unica-signed.pdf (n.2 pagine);*

Totale pagine allegati: 32

La parte narrativa, i fatti, gli atti citati, le dichiarazioni ivi comprese sono vere e fondate e quindi redatte dalla Dirigenza sotto la propria responsabilità tecnica, per cui sotto tale profilo, gli stessi qui di seguito sottoscrivono

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e
Attuativa
ANDREA CEUDECH
-firmato digitalmente-

Con voti unanimi

DELIBERA

1. Approvare il Disciplinare della procedura per l'istruttoria e il rilascio del titolo abilitativo per le attrezzature a uso pubblico di cui all'art. 56 comma 3, eventualmente integrato con art. 17 commi 3 e 4 delle norme di attuazione della Variante, allegato alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale.
2. Approvare il nuovo schema di convenzione relativo alle attrezzature di cui all'art. 56 comma 3 eventualmente integrato con art. 17 commi 3 e 4 allegato alla presente delibera.
3. Approvare i nuovi schemi di Atto unilaterale d'obbligo da presentare alle Municipalità territorialmente competenti in relazione alle attrezzature di iniziativa diretta e alle attrezzature oggetto di Autorizzazione Unica del Dipartimento per il SUD della Presidenza del Consiglio dei Ministri.
4. Le Delibere di G.C. n. 1882/2006, n. 160/2014 e n. 3/2016 restano vigenti per le attrezzature ad uso pubblico già approvate dall'Amministrazione. Per le proposte d'intervento in itinere o con convenzione già stipulata, su istanza del Proponente, è possibile aderire alla procedura della presente delibera, conservando il contenuto dell'uso pubblico, previa verifica dello stato del procedimento. Per le convenzioni già stipulate l'eventuale aggiornamento del relativo schema di convenzione è demandato al dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e
Attuativa
ANDREA CEUDECH
-firmato digitalmente-

Preso Visione: IL RESPONSABILE DELLA
MACROAREA
Area Urbanistica
ANDREA CEUDECH
-firmato digitalmente-

Il Vicesindaco
LAURA LIETO
-firmato digitalmente-



Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. **11 DEL 30/06/2026** , AVENTE AD OGGETTO:
Attrezzature assoggettate ad uso pubblico di cui agli articoli 56 comma terzo e 17 comma terzo e quarto delle norme di attuazione della Variante al piano regolatore generale centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale. Approvazione del Disciplinare per la procedura di realizzazione delle attrezzature di quartiere convenzionate, dello schema di convenzione e dello schema di atto unilaterale d'obbligo.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1 e dell'art. 147bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità tecnica in ordine alla suddetta proposta:

FAVOREVOLE

Addì, 30/06/2026

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e
Attuativa
ANDREA CEUDECH
-firmato digitalmente-



Area Ragioneria

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. **11 DEL 30/06/2026**, AVENTE AD OGGETTO:

Attrezzature assoggettate ad uso pubblico di cui agli articoli 56 comma terzo e 17 comma terzo e quarto delle norme di attuazione della Variante al piano regolatore generale centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale. Approvazione del Disciplinare per la procedura di realizzazione delle attrezzature di quartiere convenzionate, dello schema di convenzione e dello schema di atto unilaterale d'obbligo.

pervenuta all'Area Ragioneria in data 30/06/2026 e protocollata con il n RG/2026/0358

Il Ragioniere Generale esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1 e dell'art. 147bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità contabile:

PARERE NON DOVUTO

Il provvedimento in esame 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.

Nell'istruttoria tecnica compiuta dal dirigente si evidenzia che la fattispecie di attrezzatura convenzionata a completo carico dei privati può rientrare nell'ambito di applicazione degli appalti esclusi, ai sensi dell'art. 56 del D.Lgs 36/2023 e ss.mm.ii, confermando i necessari controlli al Proponente ai sensi degli artt. 94,95 e 98 dello stesso codice degli Appalti.

L'Avvocatura con nota del 13.06.2025, come riportato nella proposta, si è espressa favoralmente alla richiesta del Servizio indicando le relative condizioni, così come riportate,

Tali condizioni necessarie per la realizzazione delle attrezzature convenzionate ai sensi dell'art. 56 del D.lgs 36/2023 non comportano, come espresso anche nella parte narrativa, allo stato, riflessi diretti e/o indiretti sulla situazione finanziaria e/o sul patrimonio dell'Ente.

Addì, 01/07/2026

IL RAGIONIERE GENERALE VICARIO
GIANFRANCO DENTALE

-firmato digitalmente-



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. **11 DEL 30/06/2026** , AVENTE AD OGGETTO:

Attrezzature assoggettate ad uso pubblico di cui agli articoli 56 comma terzo e 17 comma terzo e quarto delle norme di attuazione della Variante al piano regolatore generale centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale. Approvazione del Disciplinare per la procedura di realizzazione delle attrezzature di quartiere convenzionate, dello schema di convenzione e dello schema di atto unilaterale d'obbligo.

pervenuta alla Segreteria Generale in data 01/07/2026 e registrata con il SG 0296

OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Con la proposta deliberativa in esame si intende approvare il Disciplinare della procedura per l'istruttoria ed il rilascio del titolo abilitativo per le attrezzature a uso pubblico di cui all'art. 56, comma 3, delle Norme di attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale nonché il nuovo schema-tipo della convenzione da stipulare con i soggetti proponenti ed i nuovi schemi di atto unilaterale d'obbligo da presentare alla Municipalità territorialmente competente.

Si intende, inoltre, dettare specifiche disposizioni di natura transitoria per le proposte d'intervento in itinere e per quelle con convenzione già stipulata, per le quali i rispettivi soggetti proponenti possono chiedere l'applicazione della nuova procedura.

• ATTESTAZIONI DELLA DIRIGENZA RICAVABILI DALLE PREMESSE

La dirigenza rappresenta che *“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 e pertanto spetta all'Amministrazione comunale l'attuazione delle stesse, nonché la decisione in merito alla scelta della tipologia e alle caratteristiche dell'attrezzatura da realizzare, nell'ambito delle categorie specificamente indicate dallo strumento generale (attrezzature scolastiche, interesse comune, spazi pubblici e parcheggi); tuttavia, la progressiva soluzione del fabbisogno di servizi e il raggiungimento del bilancio degli standard urbanistici avviene senza ricorso all'esproprio, nell'obiettivo di realizzare tempestivamente le attrezzature individuate dalla variante, in un quadro operativo più snello e meno oneroso per la pubblica amministrazione; compete all'Amministrazione l'opzione di assoggettamento ad uso pubblico degli immobili a tali scopi destinati, quale possibile modalità attuativa prevista dagli artt. 56 e 17 delle norme della Variante, ove si addivenga alla stipula di convenzione con i proponenti, nonché la determinazione in ordine ad entità e modalità dell'assoggettamento.”*.

La nuova procedura (unitamente ai relativi schemi-tipo di convenzione e di atto unilaterale d'obbligo) viene sottoposta all'approvazione della Giunta in sostituzione di quella approvata con deliberazione di G.C. n. 1882/2006 e poi modificata con deliberazioni di G.C. n. 160/2014 e n. 3/2016. Dalla lettura delle premesse si evince che il principale elemento di innovazione apportato consiste nel ritenere la realizzazione delle attrezzature rientrante nell'ambito dei contratti esclusi dall'applicazione del codice dei contratti pubblici. In proposito, si è espresso favorevolmente, purché ricorrano specifiche condizioni, il Servizio Difesa Giuridica Amministrativa; le suddette condizioni, indicate nel parere dell'Avvocatura comunale, non sono illustrate nella parte narrativa.

La dirigenza ritiene, in proposito, che *“all'opera di urbanizzazione pubblica in materia di esenzione del contributo di costruzione, ai sensi dell'art. 17 comma 3 lett. C del Dpr n. 380/2001; l'interesse privato alla realizzazione dell'opera, a proprie cure e spese, risulti compatibile alla ratio dell'art. 13, comma 2, del nuovo Codice dei Contratti, secondo il quale <<Le disposizioni del codice non si applicano ai contratti esclusi, ai contratti attivi e ai contratti a titolo gratuito, anche qualora essi offrano opportunità di guadagno economico, anche indiretto>>; risulta, quindi, applicabile la suddetta disciplina dell'art. 56 comma 2 del*

La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, è conforme al documento originale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento digitalmente firmato è conservato negli Archivi Informatici del Comune di Napoli.

D.lgs 36/2023 ai fini della semplificazione dell'attuale procedura di realizzazione delle attrezzature di quartiere, fermo restando il rispetto degli articoli 94, 95 e 98 del D.lgs. n. 36/2023”.

L'approvanda procedura, descritta nelle premesse, si articola in tre fasi: “La prima fase della procedura preveda l'indizione da parte del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa di una conferenza di servizi decisoria, in relazione alla proposta di intervento diretto presentato dal proponente [...]conseguente approvazione in Giunta Comunale della proposta di attrezzatura convenzionata, con relativa individuazione dell'uso pubblico cui si obbliga il proponente; la seconda fase della procedura prevede, soddisfatti i necessari controlli ex artt. 94, 95 e 98 del D.Lgs 36/2023, la stipula della convenzione che regola l'uso pubblico dell'attrezzatura di quartiere convenzionata tra il proponente e il Dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa, come presupposto all'ottenimento del titolo edilizio necessario all'attuazione dell'intervento al competente Servizio Sportello Unico Edilizia; la terza fase comporti la realizzazione dell'opera, la relativa vigilanza dei lavori del Servizio Sportello Unico Edilizia e la successiva presentazione di atto unilaterale d'obbligo da parte del proponente per avviare l'uso pubblico dell'opera, nonché il conseguente monitoraggio dell'attuazione degli obblighi trascritti, per il tramite della Municipalità territorialmente competente”.

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

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA: *favorevole*

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE: *non dovuto in quanto il Ragioniere Generale dichiara che le “condizioni necessarie per la realizzazione delle attrezzature convenzionate ai sensi dell'art. 56 del D.lgs 36/2023 non comportano, come espresso anche nella parte narrativa, 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.”.*

QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Il provvedimento si richiama all'art. 56, comma 2, del D. Lgs. 36/2023, in cui si prevede che “Le disposizioni del codice relative ai settori ordinari non si applicano anche al caso in cui un'amministrazione pubblica stipuli una convenzione con la quale un soggetto pubblico o privato si impegni alla realizzazione, a sua totale cura e spesa e previo ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni, di un'opera pubblica o di un suo lotto funzionale o di parte dell'opera prevista nell'ambito di strumenti o programmi urbanistici, fermo restando il rispetto degli articoli 94, 95 e 98.”

*Il provvedimento si richiama, altresì, al D.M. 1444/1968, recante *Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967.**

DISCIPLINA INTERNA (REGOLAMENTI, DIRETTIVE, CIRCOLARI)

L'art. 97, comma 9, dello Statuto comunale prevede che “Le Municipalità svolgono attività di monitoraggio, di controllo e di vigilanza volte ad assicurare il miglior perseguimento degli interessi pubblici individuati nell'attuazione delle convenzioni delle attrezzature di quartiere ad uso pubblico”.

Ai sensi dell'art. 56, comma 3, delle Norme di attuazione della Variante al piano regolatore generale, 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.”

CONSIDERAZIONI FINALI

La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, è conforme al documento originale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento digitalmente firmato è conservato negli Archivi Informatici del Comune di Napoli.

Per gli aspetti prettamente tecnici che caratterizzano la proposta, assumono particolare rilievo l'istruttoria e le valutazioni svolte dalla dirigenza proponente, che trovano estrinsecazione nel parere di regolarità tecnica.

Si evidenzia che per i beni pubblici non di proprietà comunale affidati in concessione, l'art. 1 del Disciplinare richiede che la pubblica Amministrazione proprietaria esprima il proprio nulla osta e che l'attrezzatura rientri in un accordo ex art. 15 della L. 241/1990.

Per gli immobili di proprietà comunale concessi ai privati, da destinare ad uso pubblico come standard urbanistico, l'art. 1 del Disciplinare rinvia, invece, alle norme regolamentari in materia, con previsione nel contratto di concessione di *“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”*.

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, ivi inclusa la verifica della sussistenza delle condizioni, indicate dall'Avvocatura comunale, che consentono l'applicazione dell'art. 56, comma 2, del D. Lgs. 36/2023.

Spettano all'Organo deliberante l'apprezzamento dell'interesse e del fine pubblico e ogni altra valutazione concludente, con riguardo al principio di buon andamento, economicità e imparzialità dell'azione amministrativa.

Addì, 02/07/2026

IL SEGRETARIO GENERALE

MONICA CINQUE

-firmato digitalmente-

A cura del Servizio Supporto Giuridico agli Organi, assistenza alla Giunta e Affari Istituzionali

Il funzionario: Simona Lombardi

Il dirigente: Maria Aprea

LA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. **11 DEL 30/06/2026**, AVENTE AD OGGETTO:

Attrezzature assoggettate ad uso pubblico di cui agli articoli 56 comma terzo e 17 comma terzo e quarto delle norme di attuazione della Variante al piano regolatore generale centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale. Approvazione del Disciplinare per la procedura di realizzazione delle attrezzature di quartiere convenzionate, dello schema di convenzione e dello schema di atto unilaterale d'obbligo.

Assume il numero progressivo annuale **283**

la proposta di deliberazione è corredata:

degli allegati, come descritti in premessa per un totale di n 32 pagine;

del parere di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1 e dell'art. 147bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, per un totale di n. 1 pagine;

del parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1 e dell'art. 147bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, per un totale di n. 1 pagine;

delle osservazioni del Segretario Generale previste dall'art. 13 comma 1 del Regolamento del sistema dei controlli interni, per un totale di n. 3 pagine;

del parere del Collegio dei Revisori dei Conti;

Approvata con voti UNANIMI

ovvero

Approvata con ... voti favorevoli,contrari eastenuti

con separata votazione, ai sensi di legge, viene dichiarata IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE per l'urgenza ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

La Deliberazione di Giunta comunale n 283 è composta da pagine 8.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

Assessore PIER PAOLO BARETTA

-firmato digitalmente

IL SEGRETARIO GENERALE

MONICA CINQUE

-firmato digitalmente-



ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D. Lgs. 267/2000 si attesta che la presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio on line in data 06/07/2026 e per i quindici giorni successivi.

La stessa è comunicata in elenco ai Capi Gruppo Consiliari ai sensi art. 125 del D. Lgs. 267/2000, nonchè ai dirigenti apicali per la successiva assegnazione ai dirigenti responsabili delle procedure attuative.

Addì, 06/07/2026

Servizio Supporto giuridico agli organi,
assistenza alla Giunta e affari istituzionali
Il Funzionario titolare di incarico di
Elevata Qualificazione
DIEGO GIANNINO
-firmato digitalmente-



ESECUTIVITA'

La presente deliberazione:

- è divenuta esecutiva il giorno ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. 267/2000, essendo decorsi 10 giorni dalla pubblicazione.
- con separata votazione, ai sensi di legge, è stata dichiarata **IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE** per l'urgenza ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. 267/2000.

Addì, 06/07/2026

Servizio Supporto giuridico agli organi,
assistenza alla Giunta e affari istituzionali
Il Funzionario titolare di incarico di
Elevata Qualificazione
DIEGO GIANNINO
-firmato digitalmente-