

**AREA CONSIGLIO COMUNALE**  
**SERVIZIO COORDINAMENTO E SEGRETERIA DEL CONSIGLIO COMUNALE**  
**VERBALE N.493 DELLA COMMISSIONE ALLA SALUTE E AL VERDE**  
**Codice Repertorio: 4C21/2026/65**

L'anno **2026**, giorno **27** del mese di **Luglio** si è riunita presso gli uffici siti in Via Verdi n. 35, ed in videoconferenza, tramite apposita piattaforma telematica, convocata nei modi di legge, la Commissione alla Salute e al Verde, costituita con D.P.C.C. n. 7 del 24/11/2021 e s.m.i, con il seguente Ordine del Giorno:

Punto A) Approvazione Verbale n. **492** del **23 /07/2026**

Punto B) Deliberazione della Giunta comunale **283** del **03/07/2026**

Punto **C**) Varie ed eventuali

Dalle attestazioni degli orari agli atti del Servizio risulta:

| COGNOME E NOME    | REGISTRAZIONE PRESENZA/ASSENZA | COGNOME E NOME    | REGISTRAZIONE PRESENZA/ASSENZA | COGNOME E NOME   | REGISTRAZIONE PRESENZA/ASSENZA |
|-------------------|--------------------------------|-------------------|--------------------------------|------------------|--------------------------------|
| Saggese Fiorella  | <b>Presente</b>                | Maisto Anna Maria | <b>Presente</b>                | Maresca Catello  | <b>Presente</b>                |
| Acampora Gennaro  | <b>Presente</b>                | Sannino Pasquale  | <b>Presente</b>                | Salvatore Guangi | <b>Presente</b>                |
| Esposito Pasquale | <b>Presente</b>                | Rispoli Gennaro   | Assente                        | Savastano Iris   | <b>Presente</b>                |
| Colella Sergio    | <b>Presente</b>                | Carbone Luigi     | <b>Presente</b>                | Cecere Claudio   | <b>Presente</b>                |
| Sorrentino Flavia | <b>Presente</b>                | Domenico Palmieri | <b>Presente</b>                | Palumbo Rosario  | <b>Presente</b>                |

**Assume la Presidenza,** La Presidente, **Fiorella Saggese;**

**Il segretario:** Italo Vogna

La Commissione inizia i lavori alle ore **09:00**. La documentazione oggetto di discussione è stata inviata a tutti i componenti della Commissione.

La Presidente **Fiorella Saggese**, constatato il numero legale, dichiara aperta la seduta con conseguente discussione dei punti all'ordine del giorno:

Punto A) Approvazione Verbale n. **492** del **23/07/2026**

Punto B) Deliberazione della Giunta comunale **283** del **03/07/2026** 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.*

**AREA CONSIGLIO COMUNALE**  
**SERVIZIO COORDINAMENTO E SEGRETERIA DEL CONSIGLIO COMUNALE**  
**VERBALE N.493 DELLA COMMISSIONE ALLA SALUTE E AL VERDE**  
**Codice Repertorio: 4C21/2026/65**

**Dall'istruttoria della** Deliberazione della Giunta comunale **283** del **03/07/2026** **emerge quanto segue:**

L'atto approva un nuovo disciplinare procedurale, un nuovo schema di convenzione e il relativo schema di atto unilaterale d'obbligo, con l'obiettivo di aggiornare e semplificare il quadro normativo e amministrativo che regola la realizzazione di tali attrezzature da parte di soggetti privati. La delibera prende le mosse dalla considerazione che la Variante al PRG aveva previsto la possibilità che alcune attrezzature destinate a soddisfare il fabbisogno di standard urbanistici potessero essere realizzate da soggetti privati, mantenendo la proprietà degli immobili ma garantendone la fruizione pubblica mediante apposite convenzioni. Tale modello è stato concepito per consentire un più rapido incremento dei servizi collettivi e degli standard urbanistici, evitando il ricorso alle procedure espropriative e riducendo i costi a carico dell'Ente. Uno degli aspetti più significativi della deliberazione riguarda la qualificazione giuridica dei vincoli urbanistici relativi alle aree destinate ad attrezzature pubbliche. La proposta evidenzia come tali vincoli abbiano natura conformativa e non espropriativa. Il proprietario non perde quindi la titolarità del bene ma è tenuto a rispettarne la destinazione urbanistica nell'interesse collettivo. Per rendere operativo questo indirizzo viene approvata una procedura articolata in tre fasi: conferenza di servizi e approvazione della proposta; stipula della convenzione urbanistica; realizzazione dell'opera con successiva attivazione dell'uso pubblico e monitoraggio da parte delle Municipalità. Dal punto di vista finanziario la deliberazione ribadisce che gli interventi sono integralmente sostenuti dai soggetti privati e che l'Amministrazione non assume alcun onere economico diretto o indiretto. Il Segretario evidenzia che l'elemento centrale della riforma consiste nell'inquadramento delle attrezzature convenzionate nell'ambito dei contratti esclusi. Allo stesso tempo richiama l'attenzione sul fatto che il parere favorevole dell'Avvocatura comunale è subordinato al rispetto di specifiche condizioni, che dovranno essere puntualmente verificate dalla dirigenza comunale in sede applicativa. In conclusione, la Delibera rappresenta un importante intervento di semplificazione amministrativa finalizzato ad accelerare la realizzazione delle attrezzature di quartiere e degli standard urbanistici, rafforzando la collaborazione tra pubblico e privato e mantenendo il controllo pubblico sulla destinazione e fruizione delle opere, senza generare nuovi oneri per il bilancio comunale.

**Dall'istruttoria del disciplinare allegato alla** Deliberazione della Giunta comunale **283** del **03/07/2026** **emerge quanto segue:**

Il disciplinare costituisce il documento attuativo attraverso il quale viene ridefinita l'intera procedura per la realizzazione delle attrezzature di quartiere ad uso pubblico previste dalla Variante al Piano Regolatore Generale.

L'Amministrazione prende atto del fatto che negli ultimi anni numerosi soggetti privati hanno manifestato interesse a realizzare attrezzature di interesse pubblico su aree già individuate dal Piano Regolatore come standard urbanistici. Tuttavia, molte di queste iniziative non sono riuscite a concretizzarsi a causa della complessità delle procedure amministrative. L'elemento di maggiore innovazione consiste nell'utilizzazione delle possibilità offerte dall'articolo 56 del Decreto Legislativo n. 36 del 2023. Il disciplinare assume infatti che la realizzazione di attrezzature di interesse pubblico interamente finanziate e realizzate da soggetti privati possa rientrare nell'ambito delle fattispecie escluse dall'applicazione ordinaria del Codice dei Contratti Pubblici.

Il disciplinare si sviluppa attraverso tre fasi procedurali:

- verifica e approvazione della proposta,
- stipula della convenzione e

**AREA CONSIGLIO COMUNALE**  
**SERVIZIO COORDINAMENTO E SEGRETERIA DEL CONSIGLIO COMUNALE**  
**VERBALE N.493 DELLA COMMISSIONE ALLA SALUTE E AL VERDE**  
**Codice Repertorio: 4C21/2026/65**

- d'esecuzione dell'intervento con successiva vigilanza sull'uso pubblico.

La prima fase riguarda la verifica e l'approvazione della proposta mediante conferenza dei servizi e successiva deliberazione della Giunta Comunale. La seconda fase è dedicata alla stipula della convenzione urbanistica e ai controlli previsti dalla normativa. La terza fase riguarda la realizzazione dell'intervento, la trascrizione della servitù di uso pubblico e l'avvio dell'attività di monitoraggio.

Uno degli aspetti più interessanti del disciplinare riguarda il ruolo attribuito alle Municipalità. Ad esse viene affidato il compito di ricevere gli atti finali, monitorare il rispetto degli obblighi convenzionali, collaborare con il gestore della struttura e verificare che il servizio venga realmente erogato alla collettività.

Nel complesso il disciplinare appare orientato a perseguire tre obiettivi strategici: semplificare l'iter amministrativo, incentivare gli investimenti privati nella realizzazione di servizi di interesse collettivo e rafforzare il controllo pubblico sulla gestione delle attrezzature. Dall'effettività dei controlli dipenderà il successo del nuovo modello di collaborazione pubblico-privato.

**Punti salienti dello Schema di Atto Unilaterale d'Obbligo per interventi soggetti ad Autorizzazione Unica** Lo schema di Atto Unilaterale d'Obbligo approvato dal Comune di Napoli rappresenta uno degli strumenti attraverso i quali l'Amministrazione garantisce il rispetto delle previsioni della Variante al Piano Regolatore Generale nei casi in cui gli interventi vengano autorizzati mediante la procedura speciale di Autorizzazione Unica rilasciata dal Dipartimento per il Sud della Presidenza del Consiglio dei Ministri. Il contenuto più importante del documento è l'impegno a costituire una servitù perpetua di uso pubblico. Attraverso questa previsione il proprietario si obbliga a mantenere in modo permanente la destinazione pubblica dell'immobile e a consentirne l'utilizzo secondo le modalità concordate con l'Amministrazione. Lo schema precisa inoltre che la destinazione ad uso pubblico deve considerarsi immodificabile. Tale previsione rafforza la tutela dell'interesse collettivo e impedisce che il bene possa essere trasformato in una struttura destinata esclusivamente ad attività private senza un nuovo procedimento urbanistico. Un ulteriore elemento di interesse riguarda il ruolo attribuito alla Municipalità territorialmente competente. Il proprietario si impegna ad accettare le indicazioni della Municipalità in relazione alla gestione dell'attrezzatura e ai contenuti dell'uso pubblico. Particolarmente interessante è anche l'obbligo di garantire una corretta informazione ai cittadini attraverso l'installazione di apposita cartellonistica. Questa previsione mira a rendere immediatamente riconoscibile la natura pubblica dell'attrezzatura e consente alla collettività di conoscere i propri diritti di accesso e utilizzo. Dal punto di vista patrimoniale, il documento presenta un evidente vantaggio per il Comune di Napoli. L'Amministrazione ottiene la garanzia dell'uso pubblico di un bene senza doverne acquisire la proprietà e senza sostenere costi per l'acquisto, la manutenzione o la gestione della struttura.

**Maresca**, Prendo atto della delibera e degli schemi attuativi con l'auspicio che possano contribuire ad accelerare le procedure spesso farraginose e complesse che spesso scoraggiano investimenti privati con finalità anche di fruizione pubblica

**Palmieri**, l'atto è condivisibile perché aggiorna e semplifica le procedure per la realizzazione delle attrezzature di quartiere ad uso pubblico, favorendo la collaborazione tra pubblico e privati senza nuovi oneri per il Comune. L'obiettivo è accelerare la realizzazione di servizi e spazi di interesse collettivo, mantenendo adeguati controlli e garanzie attraverso convenzioni, atti d'obbligo e attività di vigilanza. Si tratta di un provvedimento che punta a rendere più efficiente l'attuazione della pianificazione urbanistica e

**AREA CONSIGLIO COMUNALE**  
**SERVIZIO COORDINAMENTO E SEGRETERIA DEL CONSIGLIO COMUNALE**  
**VERBALE N.493 DELLA COMMISSIONE ALLA SALUTE E AL VERDE**  
**Codice Repertorio: 4C21/2026/65**

a migliorare la dotazione di servizi per i cittadini. Nulla da osservare per quanto riguarda il precedente verbale di Commissione.

**Sannino**, per il verbale non posso esprimermi perché assente alla riunione. Prendo atto della Delibera.

**Savastano**, Pur riconoscendo il lavoro svolto dagli uffici nel tentativo di definire una procedura più chiara e semplificata per la realizzazione delle attrezzature ad uso pubblico di iniziativa privata, ritengo opportuno formulare alcune osservazioni a titolo personale. L'obiettivo di favorire la collaborazione tra pubblico e privato è certamente condivisibile, soprattutto in una fase nella quale l'Amministrazione dispone di risorse limitate e la città necessita di nuovi servizi e di una più rapida attuazione delle previsioni urbanistiche. Tuttavia, la semplificazione amministrativa non può mai tradursi in una riduzione delle garanzie di trasparenza, di controllo pubblico e di partecipazione. In particolare, ritengo che il ruolo delle Municipalità debba essere ulteriormente rafforzato. Il disciplinare attribuisce loro importanti funzioni di vigilanza e monitoraggio nella fase successiva alla realizzazione delle opere, ma sarebbe auspicabile un coinvolgimento più incisivo anche nella fase istruttoria, affinché possano esprimere valutazioni fondate sulla conoscenza diretta dei bisogni del territorio e contribuire alla definizione delle priorità. Allo stesso modo, sarebbe opportuno prevedere strumenti di monitoraggio ancora più stringenti sull'effettivo rispetto degli obblighi convenzionali e sull'utilizzo pubblico delle strutture, attraverso una rendicontazione periodica facilmente accessibile e pubblicata in maniera trasparente, così da consentire ai cittadini di verificare che gli impegni assunti vengano realmente rispettati. Ritengo inoltre utile valutare, per il futuro, l'introduzione di criteri di indirizzo che privilegino le proposte capaci di produrre un maggiore impatto sociale nei quartieri maggiormente carenti di servizi, evitando che la sola iniziativa privata determini una distribuzione non equilibrata delle nuove attrezzature sul territorio cittadino. L'auspicio è quindi che questo disciplinare rappresenti non un punto di arrivo, ma uno strumento dinamico, suscettibile di miglioramenti attraverso il confronto con il Consiglio comunale, le Municipalità e i cittadini, affinché l'interesse pubblico resti sempre il principio guida di ogni trasformazione urbana.

**Colella**, Obiettivo primario: Raggiungere i fabbisogni di standard urbanistici e servizi di quartiere attraverso l'iniziativa privata, mantenendo la proprietà privata dell'immobile/area ma garantendone la totale e vincolata fruizione pubblica. Vantaggi amministrativi: Velocizzazione nella creazione di servizi di vicinato, superamento delle procedure espropriative e riduzione dei costi a carico del Comune. Una buona delibera, auspico che incentivi iniziative private virtuose a beneficio dei nostri quartieri

**Sorrentino**, accelerare la realizzazione degli standard urbanistici attraverso investimenti privati, senza costi per il Comune, è certamente un obiettivo condivisibile, soprattutto in una città che presenta ancora un deficit significativo di attrezzature e servizi di quartiere. Tuttavia, ritengo opportuno formulare due quesiti. Il primo riguarda le garanzie che accompagnano questa semplificazione procedurale: vorrei capire come si intenda assicurare che, nei singoli interventi, l'accelerazione delle procedure non determini un indebolimento dei controlli, sia nella fase di realizzazione dell'opera sia, soprattutto, rispetto all'effettiva fruizione pubblica dell'attrezzatura. Il secondo riguarda il ruolo delle Municipalità. Vorrei capire come sarà concretamente esercitata l'attività di monitoraggio e vigilanza loro attribuita. Perché il tema non è soltanto realizzare l'attrezzatura, ma garantire nel tempo che un bene assoggettato a uso pubblico sia realmente accessibile e fruibile dalla cittadinanza, secondo condizioni e modalità coerenti con l'interesse pubblico. Alla luce di questi chiarimenti, mi riservo di esprimere il mio parere. Approvo il verbale 492.

**AREA CONSIGLIO COMUNALE**  
**SERVIZIO COORDINAMENTO E SEGRETERIA DEL CONSIGLIO COMUNALE**  
**VERBALE N.493 DELLA COMMISSIONE ALLA SALUTE E AL VERDE**  
**Codice Repertorio: 4C21/2026/65**

**Guangi**, approvo verbale della precedente riunione. In linea di principio condivido lo spirito della delibera. Per dare più attrezzature alla città aprire ad una sinergia pubblico privato è una buona cosa. Come ha fatto notare la mia collega Savastano, non vorrei che una gestione lasciata al libero arbitrio delle singole Municipalità possa creare degli squilibri tra i vari quartieri. Il privato investe dove può ricavare profitti, non vorrei che Municipalità più profittevoli possano ricavare maggiori vantaggi rispetto a quelle più svantaggiate. Del resto le differenze tra le municipalità sono palesi, anche nel verde e nella temperatura percepita risultano municipalità con temperature diverse. Credo che sia opportuno valutare la possibilità di un ufficio che a livello centrale coordini e monitori queste sinergie pubblico-privato

**Esposito Pasquale**, esprimo parere positivo sul verbale. Sulla Delibera, ritengo che sia molto importante il coinvolgimento degli uffici tecnici Municipali che dovranno monitorare il corretto utilizzo pubblico del bene privato.

**Saggese**, Esprimo parere favorevole al provvedimento, che introduce una semplificazione amministrativa utile ad accelerare la realizzazione di attrezzature e servizi di interesse pubblico, favorendo la collaborazione tra Amministrazione e soggetti privati. Si tratta di una scelta che può contribuire a migliorare la dotazione di servizi per i quartieri, mantenendo la destinazione pubblica delle opere e senza determinare nuovi oneri per il bilancio comunale. Sarà fondamentale che l'attuazione del disciplinare avvenga nel pieno rispetto delle garanzie previste e con un costante monitoraggio da parte dell'Amministrazione. Esprimo una valutazione favorevole inoltre sul disciplinare, che introduce una procedura più chiara e snella per favorire la realizzazione di attrezzature di quartiere ad uso pubblico attraverso la collaborazione con i soggetti privati. Si tratta di un modello che può contribuire ad ampliare i servizi a disposizione dei cittadini senza nuovi oneri per il bilancio comunale, accelerando al tempo stesso gli interventi sul territorio. Ritengo particolarmente significativo il ruolo affidato alle Municipalità, chiamate a svolgere attività di monitoraggio e verifica sul rispetto degli obblighi convenzionali. Sarà proprio l'efficacia di questi controlli a garantire che le strutture realizzate mantengano nel tempo la loro funzione pubblica e rispondano concretamente ai bisogni delle comunità locali. Per queste ragioni esprimo parere favorevole al provvedimento. Esprimo una valutazione favorevole anche sullo schema di Atto Unilaterale d'Obbligo, che rafforza le garanzie a tutela dell'interesse pubblico. La previsione della servitù perpetua di uso pubblico assicura che le attrezzature realizzate mantengano nel tempo la loro funzione collettiva, pur restando di proprietà privata.

**Carbone**, ritengo corretto approvare il nuovo disciplinare, perché aggiorna una procedura risalente al 2006 e consente di accelerare la realizzazione delle attrezzature di quartiere destinate all'uso pubblico, mantenendo gli interventi interamente a carico dei proponenti. È altrettanto importante il ruolo affidato alle Municipalità nel controllo della fruizione e nell'attuazione delle convenzioni, perché questi spazi devono rispondere realmente ai bisogni dei quartieri e non essere pubblici soltanto sulla carta. Il voto è favorevole proprio perché la nuova procedura prova a ridurre i passaggi più gravosi senza rinunciare alle garanzie sulla destinazione, sull'accessibilità e sull'effettivo uso pubblico delle attrezzature.



**AREA CONSIGLIO COMUNALE**  
**SERVIZIO COORDINAMENTO E SEGRETERIA DEL CONSIGLIO COMUNALE**  
**VERBALE N.493 DELLA COMMISSIONE ALLA SALUTE E AL VERDE**  
**Codice Repertorio: 4C21/2026/65**

Esaminati gli atti all'ordine del giorno, i consiglieri intervenuti non esprimono ulteriori pareri e/o osservazioni da verbalizzare.

Alle ore **12:00**, constatata l'approvazione del verbale di cui al primo punto all'ordine del giorno ed esauriti gli argomenti di discussione del punto successivo, la Presidente **Fiorella Saggese** dichiara chiusa la seduta.

Il Segretario  
Italo Vogna \*

La Presidente  
Fiorella Saggese\*