

Area Consiglio Comunale
SERVIZIO COORDINAMENTO E SEGRETERIA DEL CONSIGLIO COMUNALE
VERBALE N. 485 DELLA COMMISSIONE URBANISTICA
Codice Repertorio: 8C21/2026/062

L'anno 2026, il giorno 21 del mese di **Luglio** presso gli uffici siti in Via Verdi n. 35 ed in videoconferenza, tramite apposita piattaforma telematica, si è riunita dalle ore **12:00** alle ore **15:00**, convocata nei modi di legge, la Commissione **Urbanistica** costituita con D.P.C.C. n. 7 del 24/11/2021 e successive modifiche ed integrazioni, con il seguente Ordine del Giorno:

A) Approvazione Verbale n. 483;

B) Esame Deliberazione di G.C. n. 283/2026 del 03.07.2026 - 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;

C) Varie ed eventuali.

Dalle attestazioni degli orari agli atti del Servizio risulta:

COGNOME E NOME	ORARIO	COGNOME E NOME	ORARIO	COGNOME E NOME	ORARIO
Pepe Massimo	PRESENTE	Borriello Ciro	PRESENTE	Maresca Catello	PRESENTE
Acampora Gennaro	PRESENTE	Saggese Fiorella	ASSENTE	Bassolino Antonio	ASSENTE
Nugnes Tommaso	PRESENTE	Cilenti Massimo	PRESENTE	Guangi Salvatore	PRESENTE
Savarese d'Atri Walter	PRESENTE	Minopoli Roberto	ASSENTE	Cecere Claudio	PRESENTE
Fucito Fulvio	PRESENTE	Andreozzi Rosario	ASSENTE	Palumbo Rosario	PRESENTE

Assume la Presidenza:

Il Presidente **Massimo Pepe**

Il Consigliere Anziano **Gennaro Acampora**

Segretario: **Paola Donadio**

La Commissione inizia i lavori alle ore **12:00**. La documentazione oggetto di discussione è stata



Area Consiglio Comunale
SERVIZIO COORDINAMENTO E SEGRETERIA DEL CONSIGLIO COMUNALE
VERBALE N. 485 DELLA COMMISSIONE URBANISTICA
Codice Repertorio: 8C21/2026/062

inviata a tutti i componenti della Commissione.

Il Presidente **Massimo Pepe** constatato il numero legale, dichiara aperta la seduta con conseguente discussione dei punti all'ordine del giorno.

In riferimento al punto **A)** dell'ordine del giorno "**Approvazione Verbale n. 483**", i Commissari, previa attenta e accurata lettura, approvano all'unanimità.

Tutto ciò premesso, i Commissari provvedono all'esame della deliberazione di Giunta comunale iscritta all'ordine del giorno, che viene illustrata dal Presidente **Massimo Pepe**:

La **Deliberazione di G.C. n. 283/2026 del 03.07.2026** è stata adottata con l'obiettivo di aggiornare e rendere più efficienti le procedure attraverso le quali i soggetti privati possono realizzare attrezzature di quartiere destinate all'uso pubblico, quali aree verdi, strutture per attività collettive, spazi di aggregazione, parcheggi e altre opere previste dagli standard urbanistici della Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli.

La possibilità di realizzare tali interventi da parte dei privati trova fondamento nella Variante urbanistica approvata nel 2004, che individua specifiche aree da destinare a servizi pubblici o ad attività di interesse collettivo. In luogo del tradizionale ricorso all'espropriazione, l'Amministrazione ha scelto di consentire ai proprietari delle aree di realizzare direttamente le opere previste, conservando la titolarità degli immobili ma garantendone la fruizione pubblica mediante apposite convenzioni. Tale modello è stato introdotto per favorire una più rapida realizzazione delle dotazioni territoriali e, al tempo stesso, limitare gli oneri economici a carico del Comune.

Nel tempo questa disciplina è stata progressivamente definita attraverso diverse deliberazioni adottate nel 2006, nel 2014 e nel 2016. L'evoluzione della normativa in materia di contratti pubblici e il consolidarsi degli orientamenti giurisprudenziali hanno tuttavia reso necessario un nuovo intervento regolamentare. In particolare, è stato ribadito che il vincolo urbanistico gravante su tali aree ha natura conformativa e non espropriativa: il proprietario mantiene la disponibilità del bene, che deve però essere destinato all'uso pubblico secondo quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti. Ne consegue che non sussistono i presupposti per l'espropriazione né per il riconoscimento di indennizzi.

Uno dei principali obiettivi della deliberazione consiste nella semplificazione dell'iter amministrativo. L'Amministrazione comunale ha infatti ritenuto che l'applicazione integrale delle procedure previste dal Codice dei contratti pubblici imponesse ai soggetti privati adempimenti non proporzionati rispetto a interventi interamente finanziati dagli stessi e privi di qualsiasi onere economico per il Comune. Alla luce del parere favorevole espresso dall'Avvocatura comunale, è stata quindi introdotta una disciplina procedurale più snella, che mantiene comunque ferme le verifiche relative ai requisiti di legalità, affidabilità e capacità previsti dalla normativa nazionale.

Area Consiglio Comunale
SERVIZIO COORDINAMENTO E SEGRETERIA DEL CONSIGLIO COMUNALE
VERBALE N. 485 DELLA COMMISSIONE URBANISTICA
Codice Repertorio: 8C21/2026/062

Il nuovo procedimento si articola in tre fasi. Nella fase iniziale il soggetto proponente presenta la proposta progettuale e il Servizio Pianificazione Urbanistica indice una conferenza di servizi finalizzata all'acquisizione di tutti i pareri e delle autorizzazioni necessari. Qualora l'istruttoria abbia esito favorevole, la Giunta comunale approva l'intervento e definisce le modalità con cui sarà garantita la destinazione pubblica dell'attrezzatura.

Successivamente, una volta conclusi i controlli prescritti dalla normativa vigente, viene sottoscritta la convenzione tra il Comune e il proponente. Tale atto disciplina puntualmente gli obblighi delle parti e costituisce il presupposto necessario per il rilascio del titolo edilizio che autorizza la realizzazione dell'opera.

La fase conclusiva riguarda l'esecuzione dei lavori e l'effettivo avvio dell'uso pubblico dell'attrezzatura. Al termine dell'intervento il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo e a costituire una servitù perpetua di uso pubblico, che viene trascritta nei registri immobiliari al fine di garantire stabilmente la destinazione collettiva dell'opera. La Municipalità territorialmente competente è incaricata di vigilare sul rispetto degli obblighi assunti e di verificarne il corretto adempimento nel tempo.

La deliberazione precisa inoltre che la realizzazione delle opere avviene integralmente a spese dei soggetti privati, senza alcun onere finanziario per l'Amministrazione comunale. A tutela dell'interesse pubblico è prevista la prestazione di una garanzia fideiussoria, destinata ad assicurare la corretta esecuzione degli interventi e a consentire al Comune di intervenire in caso di inadempimento. Viene inoltre espressamente esclusa la possibilità di utilizzare il valore delle opere realizzate quale forma di compensazione o di scomputo degli oneri urbanistici eventualmente dovuti per altre iniziative edilizie.

Particolare attenzione è dedicata anche alle ipotesi in cui, contestualmente alla realizzazione dell'attrezzatura di uso pubblico, siano previsti parcheggi interrati ai sensi dell'articolo 17 della Variante urbanistica. Anche in tali casi permane l'obbligo di stipulare la convenzione che garantisce la fruizione pubblica dell'area sovrastante e viene confermata l'impossibilità di compensare gli oneri relativi ai parcheggi mediante il valore delle opere destinate all'interesse collettivo.

Con il medesimo provvedimento la Giunta approva il nuovo disciplinare procedurale, il nuovo schema di convenzione e il nuovo schema di atto unilaterale d'obbligo, destinati a sostituire quelli precedentemente adottati. Le disposizioni previgenti continuano ad applicarsi agli interventi già approvati, mentre i procedimenti ancora pendenti possono essere ricondotti alla nuova disciplina su richiesta dei soggetti interessati.

Nel complesso, la deliberazione mira a rendere più semplice, rapido ed efficace il procedimento per la realizzazione delle attrezzature di interesse pubblico previste dalla pianificazione urbanistica, favorendo forme di collaborazione tra Amministrazione e soggetti privati che consentano di incrementare la dotazione di servizi per la collettività senza gravare sulle risorse comunali, assicurando al contempo adeguate garanzie di tutela dell'interesse pubblico.



Area Consiglio Comunale
SERVIZIO COORDINAMENTO E SEGRETERIA DEL CONSIGLIO COMUNALE
VERBALE N. 485 DELLA COMMISSIONE URBANISTICA
Codice Repertorio: 8C21/2026/062

Il provvedimento è corredato del parere favorevole di regolarità tecnica espresso - ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 - dal Dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa.

Non è dovuto il parere di regolarità contabile in quanto la proposta non comporta, allo stato, riflessi diretti e/o indiretti sulla situazione finanziaria o sul Patrimonio dell'Ente.

Tutto ciò premesso, i Commissari provvedono all'esame della **Deliberazione di G.C. n. 283/2026 del 03.07.2026.**

Nugnes Tommaso: parere favorevole alla delibera e agli allegati con i disciplinari, che permetteranno di snellire la fase burocratica per chi intende creare attrezzature ad uso pubblico soprattutto attraverso gli strumenti messi a disposizione dell'Art. 56.

Acampora Gennaro: parere favorevole alla delibera, così come ha già dichiarato anche il mio collega Nugnes.

Savarese d'Atri Walter: approvo il verbale. In merito alla delibera in esame, prendo atto che si tratta di un provvedimento finalizzato alla semplificazione amministrativa e alla valorizzazione della collaborazione tra pubblico e privato, con l'obiettivo di accelerare la realizzazione di attrezzature e servizi di quartiere. È importante garantire un efficace sistema di controllo e monitoraggio, affinché l'interesse pubblico e la concreta fruibilità delle opere siano pienamente tutelati nel tempo.

Guangi Salvatore: rinvio parere in Consiglio.

Palumbo Rosario: approvo verbale e rinvio il parere.

Fucito Fulvio: assolutamente condivido le affermazioni del mio collega Savarese. Anticipo parere favorevole.

Cecere Claudio: parere favorevole alla delibera.

Maresca Catello: prendo atto della delibera. Nulla da osservare sul verbale.

Cilenti Massimo: prendo atto della delibera. Approvo il verbale oggi in consultazione.

Borriello Ciro: conosco bene questa procedura ed ogni azione volta alla semplificazione dell'iter è una cosa buona a favore dell'ente e del proponente. Per cui esprimo parere favorevole.



Area Consiglio Comunale
SERVIZIO COORDINAMENTO E SEGRETERIA DEL CONSIGLIO COMUNALE
VERBALE N. 485 DELLA COMMISSIONE URBANISTICA
Codice Repertorio: 8C21/2026/062

Esaminati gli atti all'ordine del giorno di cui al **Punto B)** Deliberazione di G.C. n. 283/2026 del 03.07.2026, dopo averne approfondito i contenuti gli altri Consiglieri intervenuti non esprimono alcun parere e/osservazione da verbalizzare.

Alle ore **15:00**, esauriti gli argomenti all'ordine del giorno, il Consigliere Anziano **Gennaro Acampora** dichiara chiusa la seduta.

E' verbale.

Nota redazionale: Il presente Verbale rappresenta l'elaborazione di alcuni punti salienti della seduta.

Il Segretario
Paola Donadio*

Il Consigliere Anziano
Gennaro Acampora*

Il Presidente
Massimo Pepe*

**Le firme, in formato digitale, sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 07/03/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). Il presente atto è conservato in originale, in formato digitale, negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.*