



Comune di Maddaloni

Via S. Francesco d'Assisi, 36 - 81024 Maddaloni (CE)

prot.generale@pec.comune.maddaloni.ce.it

C.F. 80004330611 | P. Iva: 00136920618

Proposta di Deliberazione del Consiglio Comunale

Proposta n. 68 del 15/07/2025

Oggetto:	Permesso di costruire convenzionato, ex art. 28 bis DPR 380/01 – Progetto per la realizzazione di opifici industriali - Approvazione schema di convenzione.
-----------------	---

L'Assessore con delega allo Sviluppo Urbano e Piccole Opere

L'Assessore all'Urbanistica

ING. NICOLA CORBO

Premesso che:

- in data 23/12/2024 Prot 65185, la soc. Garby Italia srl, avanzava richiesta di P.d.C. convenzionato ex art. 28 bis del DPR 380/01, interessante i terreni censiti al NCEU al foglio 5 p.lla 5539 e 5542 ricadenti in zona "D" del vigente PUC, relativo al "Progetto per la realizzazione di opifici industriali sito in Maddaloni";
- in data 10/07/2025 prot. 33649, il soggetto richiedente trasmetteva lo schema di Convenzione ex art. 28/bis, DPR 380/01, che allegato al presente atto ne costituisce parte integrante e sostanziale;
- che il comma 2 dell'art. 28bis DPR 380/01, espressamente prevede che "La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi", risultando pertanto soggetti alla stipula di convenzione: la realizzazione di aree per dotazioni territoriali, la realizzazione di opere di urbanizzazione, le modalità di realizzazione degli interventi;
- dalla disciplina dettata dall'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001, si desume che il presupposto legittimante il ricorso al permesso di costruire convenzionato è costituito da una situazione di bassa esigenza di urbanizzazione, ossia quella nella quale l'ambito territoriale di riferimento sia già ampiamente urbanizzato ed infrastrutturato e le poche opere di urbanizzazione ancora mancanti o indotte dall'intervento edilizio possono essere convenzionate con l'Amministrazione Comunale;

Considerato:

- che ai sensi delle NTA del vigente PUC e di quanto disposto dal DM 1444 del 1968, le aree relative agli standard, per l'intervento in oggetto, ammontano a mq 2.276,30;
- che per le stesse aree a standard, il promotore ha richiesto la monetizzazione ai sensi dell'art. 3 del vigente "Regolamento Comunale per la monetizzazione delle aree da cedere come standard pubblici" approvato con D.C.C. n. 15 del 13/03/2025;
- che ricorrono i presupposti per la monetizzazione, come da istruttoria agli atti d'ufficio, tenuto conto delle prescrizioni urbanistiche da rispettare (distanze regolamentari da confini e fabbricati), della conformazione e della posizione periferica del lotto di intervento, posto a confine del territorio comunale e nei pressi dello svincolo della variante ANAS SS700 "Caserta Zona industriale";

- che la convenzione proposta, si sostanzia sinteticamente nei seguenti punti:
 - realizzazione lungo la sede viaria di un camminamento d'uso pubblico e piantumazione di siepi continue ed essenze vegetali di medio e alto fusto;
 - manutenzione ordinaria e straordinaria del camminamento, delle siepi continue ed essenze vegetali di medio e alto fusto, a cura e spese del soggetto attuatore;
 - monetizzazione della seguente area a standard urbanistici (art. 5, DM 1444/68): Superficie destina a verde pubblico e/o a parcheggio, pari al 10% dell'intera superficie di insediamenti (22.763 mq X 0,10 = mq 2.276,30); tale superficie sarà monetizzata secondo le modalità stabilite dal "Regolamento Comunale per la monetizzazione delle aree da cedere come standard pubblici "approvato con D.C.C. n. 15 del 13/03/2025;

Ritenuto:

- sussistere i presupposti per l'utilizzo del permesso di costruire convenzionato, tenuto conto in particolare, che la modalità di attuazione mediante tale strumento è stata esplicitamente prevista dalla Normativa Tecnica di Attuazione del PUC per la zona omogenea in cui l'intervento ricade;
- che lo schema di convenzione riporta le obbligazioni da assumersi da parte del soggetto attuatore dell'intervento richiesto, come sopra meglio descritto;
- opportuno procedere per quanto innanzi premesso e considerato all'approvazione dello schema di convenzione afferente l'intervento edificatorio di cui alla richiesta di Permesso di costruire convenzionato di che trattasi;

Dato atto, che la convenzione, dopo la stipula con atto pubblico, dovrà essere registrata e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, ai sensi dell'art. 2645 quater del Codice Civile;

Visto:

- la Legge n. 1150/42 e ss.mm.ii.;
- il D.M. n. 1444/68;
- il DPR 380/2001 Testo Unico dell'Edilizia;
- il D.Lgs. n. 42/2004 "Codice dei Beni culturali e del paesaggio";
- la L.R. n. 16/2004, " Norme sul Governo del territorio";
- la L.R. n. 5/2024, "Regolamento di attuazione per il governo del territorio";
- il Piano Urbanistico Comunale (PUC) e RUEC, approvato con DCC n. 30 del 30.057.2024 ed entrato in vigore in data 25.06.2024 (Burc n 45 del 24/06/2024);
- il D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

DELIBERA

1. di rendere la premessa narrativa parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di approvare lo schema di convenzione ex art. 28bis DPR 380/01, afferente l'intervento di cui all'istanza della soc. Garby Italia srl, prot. n. 65185 del 23/12/2024 "*Progetto per la realizzazione di opifici industriali sito in Maddaloni alla via Abbondati Nicolangelo Gennaro e Ferdinando*", che allegato al presente atto ne costituisce parte integrante e sostanziale;
3. di dare atto che alla stipula dell'atto di convenzione di cui all'intervento edificatorio sopra citato si riconosce carattere di pubblico interesse, precisando che permane l'impegno del soggetto attuatore alla realizzazione delle opere e alla manutenzione delle aree, come meglio precisato nella convenzione allegata;
4. di stabilire fin d'ora che tutte le spese relative alla stipulazione dell'atto allegato, con ogni altra, anche fiscale, dipendente e conseguente siano a carico del privato richiedente;
5. di dare mandato al Dirigente dell'Area VI "Urbanistica e Edilizia", per la stipula della convenzione di cui ai precedenti punti, autorizzando lo stesso ad inserire in sede di sottoscrizione dell'atto, fatta salva la sostanza del negozio così come risulta configurato nel presente provvedimento, tutte le precisazioni e integrazioni che si rendessero necessarie o utili a definirlo in tutti i suoi aspetti;
6. di trasmettere copia del presente provvedimento, per la pubblicazione, all'Albo pretorio on- line e sul sito istituzionale dedicato.

Il Proponente
CORBO NICOLA

