



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. 75 del 15/10/2025

Oggetto:	Permesso di costruire convenzionato, ex art. 28 bis DPR 380/01 – Progetto per lavori di ampliamento di un fabbricato esistente da adibirsi ad attività commerciale sito alla via Libertà, 145 – Approvazione schema di convenzione.
-----------------	---

L'Assessore con delega allo Sviluppo Urbano e Piccole Opere

Premesso che:

- il sig. Correrà Salvatore, in data 29/07/2024 prot.n. 39717 e con successive integrazioni, avanzava richiesta di P. di C. convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/01, per *“lavori di ampliamento di un fabbricato esistente da adibirsi ad attività commerciale sito alla via Libertà, 145”*;
- l'intervento ricade in zona “F12 – Fascia attrezzata – Commercio, artigianato, pubblici esercizi” del vigente P.U.C., le cui N.T.A. prevedono, all'art. 112, che *“E' consentito l'intervento diretto, in presenza anche parziale di opere di urbanizzazione, per i lotti di terreno a fronte strada - che non costituiscano interclusione per i lotti retrostanti - facendo ricorso all'art. 28-bis del DPR 380/2001: “Permesso di costruire convenzionato”*;
- il comma 2 dell'art. 28 bis del D.P.R. 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. 380/01, 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 N.T.A. del vigente P.U.C. e di quanto disposto dall'art. 5 comma 2 del D.M. 1444/68, nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi;
- che la superficie dell'area a standard urbanistici per l'intervento in oggetto risulta pari a 1.018,61 mq;
- che il richiedente il P. di C. propone di cedere al Comune di Maddaloni quota parte delle aree a standard, pari a 180,00 mq;
- che stante la modesta estensione del lotto, che di fatto rende impossibile reperire tutta l'area a standard, il richiedente ha fatto istanza di monetizzare la rimanente area a standard, per una superficie pari a 838,61 mq, ai sensi

dell'art. 2 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 della casistica di cui all'art. 2 lett. b) del citato Regolamento;
- che quindi la superficie dell'area a standard sarà assicurata nella seguente misura:
 - 180,00 mq da cedere gratuitamente;
 - 838,61 mq da monetizzare;
- che l'elaborato grafico da allegare allo schema di convenzione è stato trasmesso in data 14/10/2025 con prot.n. 49686;
- che lo schema di convenzione ex art. 28 bis DPR 380/01 è stato trasmesso in data 14/10/2025 con prot.n. 49713;
- che la convenzione proposta unitamente al grafico, allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale, si caratterizza nei seguenti punti:
 - cessione al Comune di Maddaloni di un'area di 180,00 mq, da distaccarsi lungo il fronte prospiciente via Libertà per tutta la lunghezza del lotto, pari a 36,00 mt, e per una larghezza di 5,00 mt;
 - monetizzazione della rimanente area a standard, pari a 838,61 mq, secondo le modalità stabilite dall'art. 3 del "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 il ricorso al 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 P.U.C. 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 all'approvazione dello schema di convenzione afferente alla richiesta di Permesso di Costruire convenzionato in oggetto, nell'intesa che il titolo edilizio sarà rilasciato successivamente alla stipula della convenzione, ricorrendo tutti i presupposti di legge;

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 D.P.R. 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 (P.U.C.) e R.U.E.C., approvato con D.C.C. n. 30 del 30/05/2024 ed entrato in vigore in data 25/06/2024 (B.U.R.C. n. 45 del 24/06/2024);
- il D. Lgs. n. 267 del 18/08/2000;

PROPONE

1. di rendere la premessa narrativa parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di approvare ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/01, lo schema di convenzione con relativo grafico, che allegato al presente atto ne costituisce parte integrante e sostanziale, afferente la richiesta di P. di C. per "Progetto per lavori di ampliamento di un fabbricato esistente da adibirsi ad attività commerciale sito alla via Libertà, 145", presentata dal sig. Correrà Salvatore;
3. di dare atto che alla stipula dell'atto di convenzione di cui all'intervento edificatorio sopra citato si riconosce carattere di pubblico interesse;
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

