



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. 87 del 31/10/2025

Oggetto:	Permesso di costruire convenzionato, ex art. 28 bis DPR 380/01 – Realizzazione di due edifici commerciali denominati “A” e “B” in Maddaloni in angolo via Napoli – via De Curtis – Approvazione schema di convenzione.
-----------------	--

L'Assessore con delega allo Sviluppo Urbano e Piccole Opere

Premesso che:

- la soc. Building Immobiliare S.r.L., in data 12/06/2025 prot.n. 28376, avanzava richiesta di P.diC. convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/01, per *“Realizzazione di due edifici commerciali denominati “A” e “B” in Maddaloni in angolo via Napoli – via De Curtis”*;
- l'intervento ricade in zona “F21 – Grande e media distribuzione commerciale esistente” del vigente P.U.C., la cui N.T.A. prevede all'art. 121, che *“Per la realizzazione di pubblici esercizi devono essere rispettati i relativi standard di cui all'art. 5 del DM n. 1444/68”*; il citato articolo, obbligando alla dotazione di aree pubbliche in conformità all'art. 5 punto 2) del DM 1444/68, impone che all'istanza di P. di C. debba essere allegata una bozza di convenzione, di cui all'art.28 bis del DPR 380/01;
- 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 della 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 4.407,10 mq;
 - che il richiedente il P. di C. propone di cedere al Comune di Maddaloni quota parte delle aree a standard, pari a 591,92 mq di parcheggi e 508,00 mq di verde attrezzato, per un totale di 1.099,92 mq; nonché realizzare a propria cura le relative opere di verde attrezzato e parcheggio pubblico;

- che il richiedente ha fatto istanza di monetizzare la rimanente area a standard, per una superficie pari a 3.307,18 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. a) e b) del citato Regolamento;
- che quindi la superficie dell'area a standard sarà assicurata nella seguente misura:
 - a) 591,92 mq di parcheggio da realizzare e cedere al comune;
 - b) 508,00 mq di verde attrezzato da realizzare e cedere al comune;
 - c) 3.307,18 mq da monetizzare a compensazione delle superficie non cedute;

Visto:

- lo schema di convenzione ex art. 28 bis D.P.R. 380/01, trasmesso in data 31/10/2025 prot. 54300, che allegato alla presente deliberazione ne costituisce parte integrante e sostanziale;
- i seguenti elaborati da allegare al predetto schema di convenzione:
 1. TAV. 3/bis - prot.n. 37186 del 31/07/2025:
 - a. Planimetria con individuazione delle superfici a parcheggio e relative tabelle
 - b. Quadro di utilizzazione del lotto
 - c. Posizionamento delle alberature
 2. Progetto esecutivo delle Opere pubbliche a farsi – Verde e parcheggi
Tavola Unica - prot.n. 50710 del 20/10/2025
 - a. Relazione Tecnica illustrativa
 - b. Quadro economico
 - c. Stralci inquadramento territoriale e PUC
 - d. Planimetria generale e particolare dell'area a verde e parcheggio
 - e. Cronoprogramma
 - f. Computo metrico
 - g. Elenco ed analisi prezzi
 - h. Stima incidenza manodopera

Dato atto che la convenzione proposta si caratterizza nei seguenti punti:

- realizzazione di parcheggio e cessione della relativa area pari a 591,92 mq, posta lungo via Napoli;
- realizzazione di verde pubblico attrezzato e cessione della relativa area pari a 508,00 mq, posta all'angolo tra via Napoli e via De Curtis;
- monetizzazione della rimanente area a standard, pari a 3.307,18 mq, da corrisponderci 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, per un importo pari a 49.607,70 euro.

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 con i relativi allegati grafici, riporta le obbligazioni da assumersi da parte del soggetto attuatore dell'intervento richiesto, come sopra meglio descritto, al netto delle precisazioni e integrazioni che si rendessero necessarie o utili a definirlo in tutti i suoi aspetti;
- di procedere all'approvazione dello schema di convenzione afferente l'intervento 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 relativi allegati, afferente alla richiesta di P.diC. per *“Realizzazione di due edifici commerciali denominati “A” e “B” in Maddaloni in angolo via Napoli – via De Curtis”*; presentata dalla soc. Building Immobiliare S.r.L., 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;
4. di stabilire fin d'ora che tutte le spese relative alla stipula della convenzione, saranno 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

