



COMUNE DI STRIANO
Città Metropolitana di Napoli

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO EX ART. 28-BIS TUE, RELATIVO ALL'ABBATTIMENTO E RICOSTRUZIONE DEL FABBRICATO VIA PALMA 93, CON AMPLIAMENTO DELLA SEDE STRADALE DI VIA MONTE

Su proposta del Sindaco Giulio Gerli

Premesso che:

- il Comune di Striano è dotato di Piano Urbanistico Comunale (PUC), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale **n. 30 del 18/10/2022**, comprensivo del Rapporto Ambientale, delle Norme Tecniche di Attuazione e dei relativi studi di settore; che, come per legge, sul BURC n. 91 del 31/10/2022 è stato pubblicato l'avviso di approvazione del suddetto PUC e delle relative Norme Tecniche di Attuazione;
- con deliberazione di Consiglio Comunale **n. 35/2023 del 04/12/2023**, è stato adeguato il Piano Urbanistico Comunale alla Legge regionale n. 13/2022 e sono state approvate le relative modifiche alle Norme Tecniche di attuazione (N.T.A.);
- con nota **prot. n. 4718/2026 del 24/03/2026**, la società "FREEMEN REAL ESTATE" ha manifestato la propria disponibilità alla realizzazione di un intervento di rigenerazione urbana finalizzato al miglioramento della viabilità e della sicurezza urbana in via Monte, con particolare riferimento all'area interessata dalla presenza di un fabbricato ubicato in prossimità dell'intersezione tra via Palma e via Mulitiello;
- con nota **prot. n. 4718/2026 del 24/03/2026**, l'Ufficio Urbanistica ha riscontrato detta disponibilità ritenendo sussistente un interesse pubblico nell'ambito di un intervento edilizio/urbanistico di rigenerazione urbana di particolare interesse per l'Ente Comunale in quanto coinvolge aspetti che risultano, da decenni, punti critici per la viabilità comunale in via Monte e che una eventuale proposta progettuale rimaneva comunque subordinata ad un procedimento tecnico amministrativo con definizione puntuale degli obblighi a carico del soggetto attuatore attraverso apposita convenzione;
- successivamente, al SUED dell'Ente Comunale, con **prot. n. 6906 del 05/05/2026 pratica SUED 011/2026** e successive integrazioni **prot. n. 7894/2026 del 22/05/2026** e **prot. n. 8060/2026 del 26/05/2026**, è pervenuta istanza finalizzata al rilascio di permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art 28 bis Dp.r. 380/2001;

Preso atto che:

- l'istanza ha ad oggetto la realizzazione di un intervento progettuale nell'incrocio tra Via Palma e la Via comunale Monte, della superficie complessiva di **mq 824,56**, individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Striano, al **Foglio n. 3 particella n. 139**, in ditta aggiornata, e precisamente un intervento di: **"Abbattimento e ricostruzione di un fabbricato sito alla via Palma n. 93 con ampliamento della sede stradale di via Monte"**, il tutto come meglio descritto nel progetto allegato all'istanza di P.d.C.;
- la predetta area oggetto di intervento è tipizzata all'interno **del vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) del Comune di Striano approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 30 del 18/10/2022**, quale zona territoriale omogenea **TB1**;
- la vigente formulazione dell'**art. 19 delle N.T.A. del vigente PUC** prevede: al comma 6 ed al comma 11 rispettivamente:
6. Sono consentiti interventi di riqualificazione urbanistica, mediante permesso di costruire convenzionato, finalizzati a migliorare la sistemazione degli spazi pubblici percorribili, il rapporto fra

spazi privati e pubblici e l'assenza di servizi anche privati con l'obiettivo di migliorarne la funzionalità urbana del patrimonio edilizio esistente, ricorrendo anche ad eventuali primalità volumetriche nella misura del massimo del 20%;

11. Al fine di conseguire il miglioramento della qualità architettonica e urbana tramite la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, è consentito l'incremento della volumetria esistente, purché regolarmente assentita, ai soli fini residenziali, fino a un massimo 20%, da realizzare, in sopraelevazione o in aderenza, per operazioni di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e del 35% per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni del Codice Civile, dei diritti di terzi e dei limiti di cui agli Artt. 7, 8 e 9 del Dim 1444/1968, e dalle distanze dagli edifici e dai confini stabilite dallo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime dagli edifici e dai confini.

Richiamato l'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/01 introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera q), legge n. 164 del 2014, che recita testualmente:

Art. 28-bis (Permesso di costruire convenzionato)

1. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.
2. 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
3. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:
 - a. la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
 - b. la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n.163;
 - c. le caratteristiche morfologiche degli interventi;
 - d. la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.
4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.
5. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.
6. Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II della presente parte. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Considerato che il permesso di costruire convenzionato rappresenta un'alternativa agli strumenti urbanistici attuativi che può essere impiegato qualora le esigenze di urbanizzazione possono essere soddisfatte con modalità semplificata ed in accordo ad una Convenzione per atto pubblico il cui schema è da approvarsi dal Consiglio Comunale, e che 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;

Preso atto della Relazione tecnica istruttoria del Responsabile del Servizio Urbanistica, acquisita al protocollo dell'Ente al **n. 7906 del 22/05/2026 e successiva integrazione prot. 0008068/2026 del 26/05/2026**, dalla quale risulta che:

- ✓ il progetto proposto prevede le seguenti destinazioni d'uso: Residenziale/Commerciali al dettaglio;
- ✓ una cessione di aree pari a: **mq 74,70** che vengono ceduti per l'ampliamento della sezione stradale di via Mulitiello;
- ✓ un incremento volumetrico fino al 35% per interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione della volumetria esistente ai sensi della Legge Regionale Campania n. 13/2022, e del comma 11 dell'art. 19 delle N.T.A. del P.U.C. vigente;

✓ la richiesta di riconoscimento di una ulteriore premialità volumetrica, oltre a quella già prevista dalla normativa vigente ed in particolare, un incremento volumetrico aggiuntivo pari al 20%, da sommarsi alla premialità del 35% già consentita ai sensi della Legge Regionale 13/2022, a fronte della cessione gratuita al Comune delle superfici necessarie per l'allargamento della sede stradale, unitamente alla realizzazione, a totale cura e spese del soggetto attuatore, delle opere di ampliamento di Via Monte e della riorganizzazione dell'intersezione con Via Palma;

✓ La quantificazione complessiva della premialità volumetrica richiesta, risulta congrua ed in coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti e alla effettiva rispondenza delle opere proposte agli obiettivi di interesse pubblico;

✓ è conforme al disposto di cui al **comma 11 dell'art. 19 delle N.T.A. del P.U.C. vigente delle vigenti N.T.A. del P.U.C.** e rientra nel regime d'applicazione dell'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/01;

✓ assicura un equilibrato uso del territorio e, alla luce delle criticità rilevate, assicura benefici attesi per l'intera collettività, contemperando anche l'esigenza di migliorare la dotazione di servizi urbani a vantaggio della collettività e senza alcun onere a carico dell'Ente comunale;

✓ persegue una finalità di pubblico interesse in quanto il soggetto attuatore, in compensazione della premialità volumetrica aggiuntiva **pari al 20% prevista al comma 11 dell'art. 19 delle NTA del PUC vigente**, da sommarsi a quella già prevista dalla medesima normativa vigente, l'intervento risulta coerente con il livello di interesse pubblico dell'intervento e proporzionata ai benefici generati per il territorio. Infatti favorisce l'attuazione del progetto di riqualificazione e messa in sicurezza e di allargamento della sede stradale comunale del tratto di via Monte” con la cessione gratuita al Comune delle superfici necessarie per l'allargamento della sede stradale, unitamente alla realizzazione, a totale cura e spese del soggetto attuatore, delle opere di ampliamento di Via Monte e della riorganizzazione dell'intersezione con Via Palma. L'arretramento del fronte edilizio e la ridefinizione dello spazio pubblico consentono di eliminare la strozzatura attualmente presente, restituendo continuità e adeguata sezione alla carreggiata. L'intervento comprende inoltre la realizzazione di percorsi pedonali e il miglioramento generale delle condizioni di accessibilità e sicurezza.

Ritenuto, pertanto di prendere atto dell'istanza di permesso di costruire convenzionato prot. 6906/2026 su area Foglio 3 particella 139 in zona TB1, di riconoscerne la finalità di pubblico interesse e di approvare lo schema di convenzione ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001, garantendo l'equilibrato utilizzo del territorio secondo le motivazioni di cui in narrativa.

Visti:

- la Legge 7 agosto 1990 n.241 “Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai procedimenti amministrativi” e ss.mm.ii.;
- il Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000 “Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali” e ss.mm.ii.;
- l'art. 4 del D.M. 1444/1968;
- la Legge Regionale della Campania n. 14 del 20 marzo 1982;
- il PUC e le N.T.A. vigenti nonché il PdR e le norme tecniche del P.d.R.;
- il Regolamento Edilizio Comunale vigente;
- il Regolamento di contabilità dell'Ente.

Acquisiti i pareri favorevoli di cui all'art. 49, comma 1, del D. Lgs.267/2000 come modificato dall'art. 3 comma 1, lett. B), D.L. 174/2012, convertito con modificazioni dalla L. 213/2012, in ordine alla regolarità tecnica del responsabile del Servizio interessato Urbanistica e del Responsabile del Servizio Economico Finanziario in ordine alla regolarità contabile, come inseriti nella presente proposta di deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;

PROPONE DI DELIBERARE

1. **Di approvare** la premessa narrativa, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione e si intende qui integralmente trascritta;
2. **Di prendere atto** della Relazione tecnica istruttoria del Responsabile del Servizio Urbanistica, **prot. n. 7907 del 22/05/2026 e successiva integrazione prot. 8068/2026 del 26/05/2026**, agli atti dell'Ufficio

quale parte integrante e sostanziale e, per le motivazioni di cui in narrativa, che qui si intendono integralmente riportate;

3. **Di prendere atto** dell'istanza di rilascio di permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001, trasmessa con **prot. n. 6906 del 05/05/2026 pratica SUED 011/2026** e successive integrazioni **prot. n. 7894/2026 del 22/05/2026, e prot. n. 8060/2026 del 26/05/2026** da realizzarsi sull'area identificata con **Foglio n. 3 particella n. 139** ricadente in zona territoriale omogenea **TB1** del vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.);
4. **Di riconoscere** la finalità di pubblico interesse della suddetta proposta progettuale denominata **“Abbattimento e ricostruzione di un fabbricato sito alla via Palma n. 93 con ampliamento della sede stradale di via Monte”**, e secondo gli elaborati progettuali, agli atti dell'Ufficio Urbanistica, così articolati:
 1. *Richiesta di Permesso Di Costruire;*
 2. *Procura Speciale;*
 3. *Perizia Giurata;*
 4. *Tavola 1: Inquadramento Urbanistico e Territoriale;*
 5. *Tavola 2: Stato Di Fatto;*
 6. *Tavola 3: Stato Di Progetto;*
 7. *Tavola 4: Relazione Tecnica;*
 8. *Tavola 5: Documentazione Fotografica;*
 9. *Computo Metrico;*
 10. *Schema di Convenzione.*
5. **Di approvare** l'allegato schema di convenzione, ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001, disciplinante i reciproci impegni tra il soggetto attuatore e l'Amministrazione, definendo modalità, tempi e caratteristiche esecutive delle opere di urbanizzazione, nonché i benefici edificatori riconosciuti, assicurando un equilibrato utilizzo del territorio, in coerenza con quanto previsto dall'**art. 19 delle vigenti N.T.A. del P.U.C.** per le motivazioni riportate in narrativa;
6. **Di dare atto che** allo schema di convenzione di cui si tratta potranno essere apportate in sede di stipula modifiche e/o integrazioni non sostanziali ritenute necessarie od opportune al fine di migliorarne il contenuto o per meglio perseguire l'interesse pubblico che con il presente provvedimento si intende raggiungere;
7. **Di autorizzare** il Responsabile Ufficio Urbanistica alla stipula della Convenzione, ai sensi e per gli effetti del comma 2, art.28-bis del D.P.R. n. 380/01, senza alcun onere per l'Ente comunale
8. **Di demandare** all'Ufficio Urbanistica tutti gli atti consequenziali alla presente;
9. **Di dichiarare** la presente deliberazione immediatamente eseguibile, a seguito di separata votazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto, 2000.