



N° PAP-00175-2026

Il presente atto viene affisso all'Albo
Pretorio on-line
dal 23/02/2026 al 10/03/2026

L'incaricato della pubblicazione
GUGLIELMO FRIZZI

Comune di Striano

Provincia di Napoli

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 2/2026 del 16/02/2026

OGGETTO: REGOLAMENTO COMUNALE PER LA DISCIPLINA DELLE CONVENZIONI URBANISTICHE IN AMBITO ZONA ECONOMICA SPECIALE (Z.E.S.)

Il giorno 16/02/2026 alle ore 15:15 e seguenti in Striano e nella sala delle adunanze consiliari, notificato a norma di Legge e dello Statuto comunale, si è riunito il Consiglio Comunale, in prima convocazione, sessione ordinaria, per l'approvazione della proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

PRESENTI	ASSENTI	
	A	SONIA CRISCUOLO
P		NUNZIA CALDARELLI
P		ANTONIO DEL GIUDICE
P		ANTONIETTA BOCCIA
P		ANTONIO CORDELLA
	A	GIUSEPPE MACCARONE
	A	

PRESENTI	ASSENTI
P	
P	
P	
P	
P	
P	

Presenti: 10 Assenti: 3

Assiste: GIOVANNI MAZZA - Segretario Comunale

Presiede: OLIMPIA FERRARA - Consigliere Anziano

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, invita a deliberare sulla proposta di deliberazione all'oggetto.

Visto il Decreto Lgs.vo 18 Agosto 2000 n. 267, T.U.E.L.; Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267. T.U.E.L.;

Esito: Approvata con immediata esecutività

Documento di consultazione



COMUNEDI STRIANO
Città Metropolitana di Napoli

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA DISCIPLINA DELLE CONVENZIONI URBANISTICHE IN AMBITO ZONA ECONOMICA SPECIALE (Z.E.S.)

Su proposta del Vicesindaco Olimpia Ferrara

Premesso che:

- il Comune di Striano è dotato di Piano Urbanistico Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 18/10/2022, divenuto efficace con la pubblicazione sul BURC n. 92 del 31/10/2023;
- il Piano Urbanistico Comunale conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/68 e della L.R. 14/82, individua ambiti distinti sotto il profilo urbanistico, ambientale e funzionale, definiti quali zone omogenee, per le quali sono stabilite norme e prescrizioni specifiche per le trasformazioni, nonché le relative modalità di attuazione;
- il decreto-legge 19 settembre 2023, n. 124, convertito in legge n. 162 del 13 novembre 2023 (“decreto Sud”) ha istituito, a partire dal primo gennaio 2024, la Zona Economica Speciale (ZES) per il Mezzogiorno, che comprende i territori delle regioni Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sicilia, Sardegna. L’obiettivo del Legislatore è di attuare un approccio organico, integrato e coerente per le politiche di sviluppo economico e di crescita del Mezzogiorno, in un quadro razionale e di lungo periodo, attraverso politiche pubbliche in grado di facilitare le decisioni delle imprese riguardo alla localizzazione nel Sud Italia;
- la ZES unica propone uno spazio in grado di rappresentare un’offerta di investimento diversificata e competitiva, che sappia mettere in risalto i multiformi aspetti del capitale territoriale del Mezzogiorno, potenziale e attuale, proponendo all’investitore una gamma più ampia di possibilità di investimento;
- gli strumenti offerti sono, da un lato, un regime autorizzatorio semplificato e accelerato (che si conclude con il rilascio dell’autorizzazione unica) riservato ai progetti di investimento di carattere strategico come definiti dal Piano, dall’altro, le variegate misure agevolative (di carattere fiscale e non) rivolte agli operatori economici;
- l’individuazione delle filiere strategiche è finalizzata alla selezione degli investimenti ammissibili al rilascio dell’Autorizzazione Unica, quale strumento di semplificazione amministrativa volto a garantire modalità procedurali certe, uniformi e omogenee, nonché a ridurre i tempi di conclusione dell’iter istruttorio;

- la determinazione motivata di conclusione della Conferenza di Servizi, ove necessario, produce effetti di variante allo strumento urbanistico vigente e comporta la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza dell'intervento;
- l'autorizzazione unica, tuttavia, prevede che resti, ferma e impregiudicata, in capo al proponente e prima dell'inizio dei lavori la stipula di apposita convenzione per la determinazione degli standard urbanistici e per la cessione delle aree, in ossequio al DM 1444/68, in quanto tutti gli interventi che comportano un incremento di carico urbanistico, anche attraverso il cambio di destinazione d'uso, sono subordinati alla verifica e cessione gratuita delle aree a standards ed alla realizzazione di opere di urbanizzazione così come stabilito dal D.M.1444/1968 e dalle norme di attuazione del PUC, e al rispetto di tutte le misure relative alle norme nazionali e regionali;
- alcuni interventi ricadenti sul territorio di Striano sono stati autorizzati dalla Struttura di Missione ZES;
- in relazione a quanto precede risulta quindi opportuno e necessario prevedere una regolamentazione per le fattispecie nelle quali si renda richiesta la sottoscrizione, tra il soggetto proponente e il Comune, di apposita convenzione per la determinazione degli standard urbanistici e per la cessione di aree in ossequio al D.M.1444/1968, allegando a tal fine uno schema tipo di convenzione quale parte integrante e sostanziale della detta disciplina;

Dato atto che il Responsabile del Servizio Urbanistica sulla base delle superiori considerazioni ha redatto uno schema di Regolamento per la disciplina delle convenzioni urbanistiche in ambito ZES con allegato uno schema di convenzione e relazione istruttoria, agli atti con prot. n. 2314/2026 del 12/02/2026;

Visto l'allegato Regolamento comunale per la disciplina delle convenzioni urbanistiche in ambito Zona Economica Speciale (ZES), redatto dal Responsabile del Servizio Urbanistica;

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 e del responsabile dei servizi finanziari in ordine alla regolarità contabile, come inseriti nella presente proposta di deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;

Visti:

- la legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- i DD.MM. 01/04/1968 n. 1404 e 02/04/1968 n. 1444;
- la L.R. n. 16/04 e s.m.i.;
- il Regolamento regionale di attuazione del 4 agosto 2011 n. 5;
- il D.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni;
- il D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 e ss.mm.;
- la legge n. 241 del 07/08/1990 e s.m.i.;

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 approvare** il Regolamento per la disciplina delle convenzioni urbanistiche in ambito Zona Economica Speciale (ZES) del Comune con schema tipo di convenzione, allegato alla presente e quale parte integrale e sostanziale;
- 3. Di autorizzare** il Responsabile del Servizio Urbanistica, ad apportare, se richiesto, allo schema di convenzione allegato al Regolamento le eventuali modifiche e/o integrazioni non sostanziali

ritenute necessarie od opportune al fine di migliorarne il contenuto o per meglio perseguire l'interesse pubblico o le finalità specifiche che con il presente provvedimento si intende raggiungere;

4. **Di demandare** al Responsabile del Servizio Urbanistica dell'Ente tutti gli adempimenti connessi e consequenziali al presente provvedimento;
5. **Di dichiarare** la presente, stante l'urgenza, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4° del T.U.E.L. (D.Lgs. n. 267/2000), con separata ed unanime votazione favorevole da parte degli aventi diritto.

Documento di consultazione



COMUNE DI STRIANO
Città Metropolitana di Napoli
via Sarno n. 1 - 80040, Striano

**SCHEMA REGOLAMENTO COMUNALE PER LA DISCIPLINA DELLE
CONVENZIONI URBANISTICHE IN AMBITO ZONA ECONOMICA SPECIALE (ZES)**

APPROVATO CON D.C.C. n. _____

INDICE

Articolo 1. – PREMESSA

Articolo 2. – DEFINIZIONI E FINALITÀ

Articolo 3. – AMMISSIBILITÀ

Articolo 4. – PROCEDIMENTO

**Articolo 5. – DETERMINAZIONE DEGLI STANDARD E PARAMETRIZZAZIONE e
DETERMINAZIONE DEL PREZZO UNITARIO. RINVIO**

Allegato 1

Schema tipo di Convenzione disciplinante i rapporti tra il Comune di Striano ed il soggetto attuatore, attraverso lo strumento di variante urbanistica di tipo puntuale al P.U.C. vigente, nell'ambito della procedura di cui all'Art. 14 "Procedimento Unico" e all'Art. 15 "Autorizzazione Unica" del Decreto-Legge 19 settembre 2023, n. 124;

Articolo 1. – PREMESSA

1. Il Comune di Striano è dotato di Piano Urbanistico Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 18/10/2022, divenuto efficace con la pubblicazione sul BURC n. 92 del 31/10/2023.
2. Il Piano Urbanistico Comunale conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/68 e della L.R. 14/82, individua ambiti distinti sotto il profilo urbanistico, ambientale e funzionale, definiti quali zone omogenee, per le quali sono stabilite norme e prescrizioni specifiche per le trasformazioni, nonché le relative modalità di attuazione.
3. Il decreto-legge 19 settembre 2023, n. 124, convertito in legge n. 162 del 13 novembre 2023 (“decreto Sud”) ha istituito, a partire dal primo gennaio 2024, la Zona Economica Speciale (ZES) per il Mezzogiorno, che comprende i territori delle regioni Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sicilia, Sardegna. L’obiettivo del Legislatore è di attuare un approccio organico, integrato e coerente per le politiche di sviluppo economico e di crescita del Mezzogiorno, in un quadro razionale e di lungo periodo, attraverso politiche pubbliche in grado di facilitare le decisioni delle imprese riguardo alla localizzazione nel Sud Italia.
4. La ZES unica propone uno spazio in grado di rappresentare un’offerta di investimento diversificata e competitiva, che sappia mettere in risalto i multiformi aspetti del capitale territoriale del Mezzogiorno, potenziale e attuale, proponendo all’investitore una gamma più ampia di possibilità di investimento.
5. Gli strumenti offerti sono, da un lato, un regime autorizzatorio semplificato e accelerato (che si conclude con il rilascio dell’autorizzazione unica) riservato ai progetti di investimento di carattere strategico come definiti dal Piano, dall’altro, le variegate misure agevolative (di carattere fiscale e non) rivolte agli operatori economici.
6. L’individuazione delle filiere strategiche è finalizzata alla selezione degli investimenti ammissibili al rilascio dell’Autorizzazione Unica, quale strumento di semplificazione amministrativa volto a garantire modalità procedurali certe, uniformi e omogenee, nonché a ridurre i tempi di conclusione dell’iter istruttorio.
7. La determinazione motivata di conclusione della Conferenza di Servizi, ove necessario, produce effetti di variante allo strumento urbanistico vigente e comporta la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza dell’intervento.
8. L’autorizzazione unica tuttavia prevede che resti, ferma e impregiudicata, in capo al proponente e prima dell’inizio dei lavori la stipula di apposita convenzione per la determinazione degli standard urbanistici e per la cessione delle aree, in ossequio al DM 1444/68, in quanto tutti gli interventi che comportano un incremento di carico urbanistico, anche attraverso il cambio di destinazione d’uso, sono subordinati alla verifica e cessione gratuita delle aree a standards ed alla realizzazione di opere di urbanizzazione così come stabilito dal D.M.1444/1968 e dalle norme di attuazione del PUC, e al rispetto di tutte le misure relative alle norme nazionali e regionali.
9. Vi sono alcuni interventi ricadenti sul territorio di Striano che sono stati autorizzati dalla Struttura di Missione ZES.
10. Risulta quindi opportuno e necessario prevedere una regolamentazione per le fattispecie nelle quali si renda richiesta la sottoscrizione, tra il soggetto proponente e il Comune, di apposita convenzione per la determinazione degli standard urbanistici e per la cessione di aree in ossequio al D.M.1444/1968, e allegato schema tipo di convenzione.

Articolo 2. – DEFINIZIONI E FINALITÀ

1. Il presente Regolamento disciplina i criteri e le modalità per la stipula delle convenzioni urbanistiche relative ad interventi edilizi e produttivi ricadenti nell'ambito della Zona Economica Speciale (ZES), autorizzati mediante:
 - Procedimento Unico ex art. 14 del D.L. 19 settembre 2023 n. 124.
 - Autorizzazione Unica ex art. 15 del medesimo decreto attraverso lo strumento di variante urbanistica di tipo puntuale al P. U. C. vigente del Comune di Striano.
2. Le convenzioni sono finalizzate a:
 - regolamentare la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
 - definire obblighi, tempi e garanzie a carico del soggetto attuatore.
 - disciplinare la cessione o monetizzazione delle aree per standard urbanistici.
3. Il Regolamento si applica agli interventi che comportano incremento di carico urbanistico e/o variazione di destinazione d'uso.

Articolo 3. – AMMISSIBILITÀ

1. Il presente Regolamento si applica a tutti gli interventi ricadenti nell'ambito della Zona Economica Speciale (ZES) e disciplinati dagli strumenti urbanistici vigenti, autorizzati tramite Procedimento Unico o Autorizzazione Unica, nonché attraverso varianti urbanistiche puntuali al PUC.
2. Nell'autorizzazione si intendono integralmente richiamati e trascritti tutti i pareri, determinazioni, prescrizioni e/o condizioni prodotti dalle Amministrazioni/Enti intervenuti in conferenza di servizi, nonché gli elaborati tecnici, versati in atti.
3. È fatto obbligo e rientra nella piena responsabilità del proponente, di rispettare tutte le suindicate prescrizioni e/o condizioni, mentre l'onere del controllo sull'effettivo adempimento spetta alle Amministrazioni/Enti che le hanno indicate.
4. Resta altresì fermo l'obbligo, in capo al soggetto proponente, di rispettare ed eseguire gli adempimenti di legge nei confronti di tutte le Amministrazioni/Enti coinvolti in conferenza di servizi, seppur assenti, e di conformarsi alle successive previsioni e indicazioni esecutive dettate dai medesimi Enti coinvolti, in conformità alle leggi ed ai regolamenti vigenti.
5. Restano fermi ed impregiudicati gli adempimenti di cui al D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., al D. Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., nei confronti degli Enti per norma preposti verso cui il proponente rimane obbligato, prima dell'inizio dei lavori.
6. Resta, altresì, ferma e impregiudicata, in capo al proponente, la stipula di apposita convenzione per la determinazione degli standard urbanistici e per la cessione delle aree, in ossequio al DM 1444/68.

Articolo 4. – PROCEDIMENTO

1. Nelle ipotesi di cui all'art. 3 del presente regolamento, qualora l'intervento assentito con Autorizzazione Unica comporti la necessità di disciplinare, mediante apposita convenzione urbanistica, la determinazione degli standard urbanistici e la cessione delle relative aree ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, il procedimento si articola secondo una delle seguenti modalità alternative:
 - a. **Ipotesi di cessione diretta delle aree per standard urbanistici**

- Il Responsabile del Servizio Urbanistica, preso atto degli esiti della Conferenza di Servizi e delle prescrizioni contenute nell'Autorizzazione Unica, predispone apposita relazione tecnica istruttoria;
- Sulla base della relazione istruttoria, il medesimo Responsabile formula proposta di deliberazione alla Giunta Comunale per la presa d'atto dell'Autorizzazione Unica dell'intervento, così come pervenuto all'Ente Comunale, nonché per l'autorizzazione alla sottoscrizione della convenzione urbanistica.
- La Giunta Comunale, acquisiti i pareri di legge, provvede alla presa d'atto dell'Autorizzazione Unica e autorizza il Responsabile del Servizio competente alla sottoscrizione della convenzione.
- Il controllo sull'esatto adempimento degli obblighi convenzionali è attribuito al Servizio Urbanistica, ferma restando la competenza degli altri Enti e uffici per i profili di rispettiva attribuzione.

b. Ipotesi di monetizzazione degli standard urbanistici

- Qualora il soggetto proponente, per comprovata indisponibilità o inidoneità delle aree da destinare a standard urbanistici, richieda la monetizzazione degli stessi in luogo della cessione diretta, il Responsabile del Servizio Urbanistica, preso atto degli esiti della Conferenza di Servizi e delle prescrizioni contenute nell'Autorizzazione Unica, predispone apposita relazione tecnica istruttoria.
- Sulla base della relazione istruttoria e in riscontro alla specifica istanza e qualora ne ricorrano le condizioni, il Responsabile formula proposta di deliberazione alla Giunta Comunale, determinando l'importo dovuto a titolo di monetizzazione, mediante quantificazione del prezzo unitario delle aree per standard, in conformità ai criteri stabiliti dal Regolamento approvato con deliberazione consiliare n. 3 del 03/04/2024 e s.m.i.
- La Giunta Comunale, acquisiti i pareri di legge, prende atto dell'Autorizzazione Unica dell'intervento, così come pervenuta all'Ente, e si esprime altresì in ordine alla richiesta di monetizzazione degli standard urbanistici.

Articolo 5. – DETERMINAZIONE DEGLI STANDARD E PARAMETRIZZAZIONE e DETERMINAZIONE DEL PREZZO UNITARIO. RINVIO

1. Qualora il soggetto proponente richieda, per la realizzazione dell'intervento assentito, la monetizzazione degli standard urbanistici in alternativa alla cessione delle aree o al loro asservimento ad uso pubblico, per comprovata indisponibilità o inidoneità delle stesse, si applicano le disposizioni contenute nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 03/04/2024, recante "Regolamento per la monetizzazione delle aree da destinare a standard urbanistici", e successive modificazioni e integrazioni.
2. La determinazione dell'importo dovuto a titolo di monetizzazione avviene mediante applicazione dei valori unitari di riferimento stabiliti dal Regolamento richiamato al comma 1, ai fini della quantificazione economica delle aree per standard urbanistici non cedute o non asservite.
3. La monetizzazione degli standard urbanistici non costituisce un diritto del proponente né un automatismo procedimentale, ma rappresenta una facoltà discrezionale dell'Amministrazione Comunale, esercitabile previa valutazione dell'interesse pubblico e della coerenza con la programmazione urbanistica vigente.

4. Il ricorso alla monetizzazione non determina riduzione del livello dei servizi pubblici previsti dalla normativa vigente, ma è finalizzato a consentire una più razionale ed efficace programmazione e realizzazione delle opere e degli spazi pubblici, in coerenza con gli strumenti di pianificazione comunale e con le esigenze complessive della collettività.

Allegato 1

Schema tipo di Convenzione disciplinante i rapporti tra il Comune di Striano ed il soggetto attuatore, attraverso lo strumento di variante urbanistica di tipo puntuale al P.U.C. vigente, nell'ambito della procedura di cui all'Art. 14 "Procedimento Unico" e all'Art. 15 "Autorizzazione Unica" del Decreto-Legge 19 settembre 2023, n. 124;

L'anno duemila e _____, il giorno ____ del mese di _____, in Striano, presso la sede Municipale, innanzi a me Dr. _____, Segretario generale del Comune di Striano,

SI SONO COSTITUITI

- il Comune di Striano, con sede in Striano, via Municipio, n. 1, C.F. _____, legalmente rappresentato ai fini del presente atto dal _____, nato a _____ il _____, domiciliato per la carica in Striano presso la Casa Comunale, il quale agisce in nome e per conto e nell'interesse dell'Ente in forza dei poteri derivatigli dall'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii. nonché in esecuzione del Decreto Sindacale n. _____ del _____;
- il/la Sig./Sign.ra _____ nato/a a _____, il _____ C.F. _____, residente in _____ (____), alla via _____, nella qualità di _____ del Proponente _____, con sede legale in _____ (____) alla via _____, C.F. e P.IVA _____, nella qualità di soggetto attuatore;

I comparenti, della cui identità personale io Segretario Comunale sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale dichiarano, convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO

- che con D.C.C. n. 30 del 18/10/2022 è stato approvato il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) con relative Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.);
- che il/la Sig./Sign.ra _____ nella qualità di _____ del Proponente _____, con sede legale in _____ (____) alla via _____, C.F. e P.IVA _____, nella qualità di soggetto attuatore, in data _____, prot. n. _____ ha presentato istanza presso lo Sportello Unico Digitale ZES del Comune di Striano per il rilascio di titolo abilitativo relativo ad un *Intervento di* _____, in Striano (NA), alla via _____, *attraverso lo strumento di variante urbanistica di tipo puntuale al P.U.C. vigente, nell'ambito della procedura di cui all'Art. 14 e all'Art. 15 del Decreto-Legge 19 Settembre 2023, n. 124;*
- che con AUTORIZZAZIONE UNICA N. _____, ID Pratica _____ del _____, rilasciato in favore del soggetto proponente _____ C.F. e P.IVA _____, veniva autorizzata la realizzazione dei lavori di

_____ attraverso lo strumento di variante urbanistica di tipo puntuale al P.U.C. vigente in Striano (NA), Via _____;

– che, come quanto riportato all'interno dell'AUTORIZZAZIONE UNICA N. _____, “resta ferma ed impregiudicata in capo al Proponente la stipula di apposita convenzione per la determinazione degli standard urbanistici e per la cessione delle aree, in ossequio al DM 1444/68”

VISTI:

- la legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- i DD.MM. 01/04/1968 n. 1404 e 02/04/1968 n. 1444;
- la L.R. n. 16/04 e s.m.i.;
- il Regolamento regionale di attuazione del 4 agosto 2011 n. 5;
- il D.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni;
- il D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 e ss.mm.;
- la legge n. 241 del 07/08/1990 e s.m.i.;
- il progetto di “_____ di proprietà del Proponente _____, sito in _____(____), Via _____, attraverso lo strumento di Variante Urbanistica di tipo puntuale et/ P. U. C. vigente del comune di Striano (NA)”, costituito dagli elaborati di seguito elencati, nella loro versione definitiva:

- _____
- _____

Tutti i pareri, le autorizzazioni e gli atti di assenso comunque denominati, acquisiti durante il corso della Conferenza di Servizi del _____;

Tutto ciò premesso, considerato, descritto e da valere come parte integrante del presente atto, le parti come sopra specificate

STIPULANO

la presente convenzione da trascriversi alla competente Conservatoria dei RR.II. per la determinazione degli standard urbanistici e per la cessione delle aree come previsto dall'autorizzazione unica rilasciata

ART. 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ART. 2 - OBBLIGHI GENERALI

1. Il Soggetto attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che la presente convenzione è da considerarsi per la stessa vincolante ed irrevocabile dal momento del deposito al protocollo comunale, sotto forma di proposta e fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune, mentre è vincolante per il Comune dalla data di stipulazione per atto pubblico.

2. Per quanto non previsto dalle clausole della presente convenzione, varranno le leggi, i regolamenti e lo strumento urbanistico generale vigenti al momento di ogni specifica determinazione.

3. Le parti danno atto che il funzionario comunale delegato alla cura ed alla sottoscrizione della presente convenzione è autorizzato ad apportarne al testo tutti i perfezionamenti necessari al completamento delle formalità per la relativa stipula, nel pieno rispetto delle leggi vigenti che regolano la materia.

ART. 3 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti tra il Comune e il Soggetto attuatore.
2. Il Soggetto attuatore è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a rispettare tutte le clausole della presente convenzione. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, o di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal Soggetto attuatore si trasferiscono anche agli acquirenti ed aventi causa a qualsiasi titolo e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.
3. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal Soggetto attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo avente causa abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione od integrazione.

ART.4 - INTERVENTO EDILIZIO

1. Gli interventi in progetto ricadono nella tipologia di “_____”, avente come oggetto _____ di proprietà del Proponente _____, *attraverso lo strumento di variante urbanistica di tipo puntuale al P.U.C. vigente, nell’ambito della procedura di cui all’Art. 14 “Procedimento Unico” e all’Art. 15 “Autorizzazione Unica” del Decreto-Legge 19 Settembre 2023, n. 124.*
2. Il nuovo manufatto in progetto sarà interamente destinato a _____
3. Per la realizzazione del presente intervento di _____ il Proponente _____ è giunto alla determinazione di potersi avvalere dello *strumento di variante urbanistica di tipo puntuale*, attraverso la quale è stata richiesta una *Variante urbanistica puntuale al Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) vigente del Comune di Striano (NA)*, quest’ultimo approvato con Delibera di CC n. 30 del 18/10/2022.
4. La *proposta di variante urbanistica*, rappresentata attraverso l’elaborato “_____” in allegato al progetto presentato allo Sportello Unico Digitale S.U.D. ZES con prot. n. _____, prevede _____
5. Con AUTORIZZAZIONE UNICA N. _____, ID Pratica _____ del _____, rilasciato in favore del soggetto proponente _____, C.F. e P.IVA _____, veniva autorizzata la realizzazione dei lavori di _____ *attraverso lo strumento di variante urbanistica di tipo puntuale al P.U.C. vigente.*

ART. 5 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

1. Dopo la sottoscrizione in forma pubblica della presente Convenzione, il Soggetto attuatore potrà dare inizio ai lavori impegnandosi a realizzare le opere di urbanizzazione primaria/secondaria preliminarmente all’esecuzione dell’intervento edilizio privato.

2. L'inizio dei lavori è subordinato al pagamento del contributo di costruzione, di cui all'art. 16 del DPR 6 giugno 2001 n. 380.

ART. 6 - DETERMINAZIONE SUPERFICI DA DESTINARE A STANDARD URBANISTICI

1. La superficie complessiva “_____”, corrispondente alla porzione di lotto ricadente all'interno della Z.T.O. “_____” del P.U.C. vigente sommata alle porzioni di lotto oggetto della proposta di variante urbanistica puntuale, interessa le particelle catastali _____, per una superficie catastale complessiva pari a _____ mq circa.
2. Il Decreto Interministeriale del 2 Aprile 1968, n. 1444 all'Articolo 5 definisce i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi. Ai sensi del punto) del predetto articolo, negli insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone “_____” la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi non può essere inferiore al _____% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.
3. La superficie da destinare a spazi pubblici, ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, è quindi pari a _____ mq circa (_____ % di _____ mq circa). a seconda della destinazione d'uso dell'immobile;
4. Si dà atto che le aree messe a disposizione dal Soggetto attuatore per standard urbanistici assolvono integralmente il relativo fabbisogno.

ART. 7 - CESSIONE DELLE AREE

1. Il Soggetto attuatore si impegna a cedere e trasferire, gratuitamente e previo frazionamento, al Comune l'area destinata a spazi pubblici, ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, in particolare a:
 - _____;
 - _____.
2. L'area è individuata sulla tavola “_____” allegata alla presente convenzione.
3. L'area è individuata in Catasto al foglio di mappa n. ___, p.lle _____.
3. L'area è ceduta libera da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non, da usufrutti ed usi, da oneri gravanti e vincoli di ogni specie.
4. Il Soggetto attuatore si impegna alla cessione delle aree entro _____. Allo stesso fine assume direttamente ogni onere per frazionamenti o loro modifiche, atti notarili od altro.
5. Il Soggetto attuatore si riserva, previa verifica da parte del Comune, la possibilità di realizzare e mantenere nel sottosuolo dell'area ceduta al Comune gli allacci agli impianti tecnologici od altre servitù, necessari alla realizzazione dell'intervento oggetto della presente Convenzione.

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA/SECONDARIA

1. In attuazione della presente Convenzione il Soggetto attuatore assume per sé, successori ed aventi causa, l'onere dell'esecuzione, a totali proprie cure e spese, fino alle diramazioni a servizio del lotto, delle opere di urbanizzazione primaria/secondaria, nonché l'onere

dell'esecuzione, a totali proprie cure e spese, delle opere necessarie per allacciare la zona interessata dal presente intervento ai servizi pubblici esistenti.

2. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria/secondaria viene scomputato da quanto dovuto a titolo di contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 (quota relativa agli oneri di urbanizzazione).

3. Non sarà soggetto a scomputo il costo di costruzione dovuto ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001.

ART. 9 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le suddette opere saranno realizzate, a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia, tramite imprese idonee aventi tutti i requisiti di legge.

2. Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione, assicurando la completa e corretta realizzazione a regola d'arte e funzionalità delle stesse, secondo il dimensionamento, la configurazione fisica, i materiali e le modalità esecutive.

3. Il Soggetto attuatore assume ogni responsabilità, diretta e indiretta, per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione sia nei confronti del Comune, sia nei confronti dei terzi. Il Comune resta pertanto estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo del Soggetto attuatore per l'esecuzione delle opere stesse.

ART. 10 - DISPONIBILITÀ DELLE AREE DESTINATE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La disponibilità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione permane in carico al Soggetto attuatore fino alla consegna delle opere al Comune, da effettuarsi dopo l'approvazione del collaudo.

2. Fino alla consegna, o comunque fino al termine di cui al successivo art. 11, le spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzione delle aree, opere ed attrezzature resteranno ad esclusivo e totale carico del Soggetto attuatore, come pure ogni responsabilità comunque connessa con tali aree, opere ed attrezzature, nei confronti di chiunque, restando il Comune completamente sollevato da ogni azione, molestia, controversia ed onere e responsabilità in via diretta e indiretta.

ART. 11 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Tutte le opere di urbanizzazione realizzate dovranno essere sottoposte a collaudo tecnico, amministrativo e contabile. Il collaudo dovrà accertare:

- la regolarità e la conformità delle opere rispetto all'autorizzazione unica;
- la rispondenza alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti.

2. Il collaudo dovrà svolgersi sia in corso d'opera, che alla relativa ultimazione delle opere. Il collaudo dovrà essere redatto entro 60 giorni dalla data di deposito in Comune della Dichiarazione di fine lavori.

ART. 12 - MONETIZZAZIONE

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 3 del 03/04/2024, ad oggetto "Regolamento per la monetizzazione delle aree da destinare a standard urbanistici. Approvazione", esecutiva ai sensi di legge, si è disposta la possibilità di monetizzazione delle aree per standard urbanistici; Con istanza del _____ Prot. _____ il richiedente, per la realizzazione dell'intervento sopra indicato ha chiesto la possibilità di monetizzazione degli standard

urbanistici, in alternativa alla cessione delle aree, per carenza di disponibilità o per non idoneità.

Con relazione tecnica del _____ Prot. _____, l'Ufficio tecnico comunale ha determinato, in riscontro a specifica istanza, il prezzo unitario delle aree per standard da monetizzazione in accordo con i criteri dettati dal Regolamento approvato con deliberazione consiliare n° 3 del 03/04/2024, quantificandole in euro _____;

Con delibera di giunta comunale n. ____/____ è stato espresso parere favorevole alla monetizzazione della superficie per standard nella misura di mq _____;

Con nota del _____ prot. n. _____ del Responsabile del Settore Urbanistica, si è comunicato al richiedente l'esito positivo dell'istanza di monetizzazione e l'importo da versare per la monetizzazione;

Con nota del _____ prot. n. _____ il richiedente ha trasmesso l'attestazione di avvenuto pagamento in dell'importo di euro _____ (_____00);

Con nota del _____, prot. n. _____, il Responsabile del Servizio Urbanistica, ha convocato il richiedente per la stipula della convenzione richiedendo il versamento di tassa di registrazione, bollo ecc. ecc.

ART. 13 - VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE

1. La presente Convenzione ha lo stesso termine di validità dell'autorizzazione unica.

ART. 14 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese imposte e tasse presenti e future, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, quelle inerenti la stipulazione ed ogni altro onere annesso e conseguente, ivi incluso quello connesso alle pubblicazioni previste dalla normativa vigente in materia, sono a carico esclusivo del Soggetto attuatore.

ART. 15 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il Soggetto attuatore, negli atti di compravendita delle aree o degli immobili oggetto dell'autorizzazione unica, dovrà trascrivere i patti della presente Convenzione.

2. Gli onorari per la stipula, le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto e ad eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune e a cura del medesimo, vengono assunte dal Soggetto attuatore, che invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

3. Il Soggetto attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

ART. 16 - DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

1. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente il Tribunale Amministrativo Regionale per la Campania - Napoli.

2. Agli effetti della presente convenzione le parti eleggono domicilio presso:

il Soggetto attuatore:

il Comune:

Si allega la seguente documentazione che forma parte sostanziale della presente convenzione:

- Autorizzazione unica n. _____ del _____;
- Proposta standard urbanistici – _____;
- Elaborati grafici – standard urbanistici - Tavola _____.
- _____

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Comune di Striano

Il Soggetto attuatore

Documento di consultazione

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista l'unità proposta di deliberazione avente ad oggetto: **“REGOLAMENTO COMUNALE PER LA DISCIPLINA DELLE CONVENZIONI URBANISTICHE IN AMBITO ZONA ECONOMICA SPECIALE (Z.E.S.)”**

Dato atto del seguente resoconto succinto dei principali interventi:

Il Presidente, nella persona del Vicesindaco e Consigliere anziano **Olimpia Ferrara** illustra il punto all'ordine del giorno concernente l'approvazione del regolamento che disciplina stipula, gestione e controllo delle convenzioni urbanistiche relative agli interventi ricadenti nelle aree Zona Economica Speciale (ZES), in analogia con quanto è già stato previsto dall'Ente per le zone TB2 e TB3.

Il Presidente, nella persona del Vicesindaco e Consigliere anziano **Olimpia Ferrara** chiede se vi siano interventi.

Alle ore 15:21 i Consiglieri Antonietta BOCCIA, Antonio CORDELLA e Antonio DEL GIUDICE chiedono di lasciare l'aula e si allontanano dalla seduta.

A seguire si procede alla votazione.

Con la seguente votazione espressa per alzata di mano e dato atto che risultano **assenti n. 6 (GERLI, SORVILLO, RENDINA, BOCCIA, CORDELLA e DEL GIUDICE).**

VOTI FAVOREVOLI N. 7

CONTRARI N. 0

ASTENUTI N. 0

DELIBERA

- 1. Di approvare** l'unità proposta di deliberazione avente ad oggetto: **“REGOLAMENTO COMUNALE PER LA DISCIPLINA DELLE CONVENZIONI URBANISTICHE IN AMBITO ZONA ECONOMICA SPECIALE (Z.E.S.)”**, sia nella parte narrativa che dispositiva ed i relativi allegati;
- 2. Di dichiarare**, con successiva votazione palese avente il medesimo esito di quella principale, ritenuta l'urgenza, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

Sebbene, a seguito della votazione, **l'Assessore Gatti** intenda comunque intervenire, anche in relazione all'uscita dall'aula di alcuni Consiglieri, al fine di evitare possibili equivoci, precisando che è stato approvato un regolamento corredato di allegato schema di convenzione generale, applicabile in modo trasversale a tutte le imprese locali interessate a operare nelle aree ZES. Tale intervento costituisce un passaggio amministrativo finalizzato a disciplinare i rapporti tra l'Ente e gli operatori economici, con l'obiettivo di favorire lo sviluppo economico a beneficio dell'intero territorio.



Comune di Striano

Provincia di Napoli

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: REGOLAMENTO COMUNALE PER LA DISCIPLINA DELLE CONVENZIONI URBANISTICHE IN AMBITO ZONA ECONOMICA SPECIALE (Z.E.S.)

Il Dirigente del SETTORE URBANISTICA AMBIENTE E TERRITORIO a norma degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D.Lgs. 267/2000, introdotto con D.L. n. 174/2012, convertito in legge n. 213/2012, sulla proposta di deliberazione in oggetto:

- esprime il seguente parere: FAVOREVOLE
- in ordine alla regolarità tecnica del presente atto ed attesta la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa
- attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo allo scrivente firmatario

Note:

Striano, 13/02/2026

Il Dirigente del
SETTORE URBANISTICA AMBIENTE E TERRITORIO

VITTORIO CELENTANO



Comune di Striano

Provincia di Napoli

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: REGOLAMENTO COMUNALE PER LA DISCIPLINA DELLE CONVENZIONI URBANISTICHE IN AMBITO ZONA ECONOMICA SPECIALE (Z.E.S.)

Il Dirigente del SETTORE SERVIZI FINANZIARI a norma degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D.Lgs. 267/2000, introdotto con D.L. n. 174/2012, convertito in legge n. 213/2012, sulla proposta di deliberazione in oggetto:

- in ordine alla regolarità contabile, esprime il seguente parere: FAVOREVOLE
- attesta, altresì, che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo allo scrivente firmatario in relazione al presente atto

Note:

Striano, 13/02/2026

Il Dirigente del
SETTORE SERVIZI FINANZIARI

ANGELA DE ROSA

Letto, confermato e sottoscritto.

Consigliere Anziano
OLIMPIA FERRARA

Segretario Comunale
GIOVANNI MAZZA

ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione, viene affissa in pubblicazione all'Albo Pretorio ai sensi dell'articolo 124, comma 1, del D.Lgs 267/2000 per 15 giorni consecutivi.

Striano, 23/02/2026

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA'

Visti gli atti d'ufficio si attesta che la presente deliberazione:

- E' divenuta esecutiva il giorno 16/02/2026, essendo stata dichiarata immediatamente eseguibile (Art 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000).

Striano, 23/02/2026