



# Comune di Striano

Provincia di Napoli

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 4/2024 del 03/04/2024

**OGGETTO:** Approvazione Schema di convenzione Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001, in zona territoriale omogenea "TB3-Tessuto edilizio misto a media e bassa densità edilizia da riordinare" -art. 21 N.T.A. del P.U.C.

Il giorno 03/04/2024 alle ore 09:30 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 seconda convocazione, sessione ordinaria, per l'approvazione della proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

	PRESENTI	ASSENTI		PRESENTI	ASSENTI
FRANCESCO D'ANDREA	P		FILOMENA NUNZIATA		A
ANTONIO DEL GIUDICE	P		SILVIA D'ANNA		A
ANTONIO CORDELLA		A	GIULIO GERLI	P	
LUCIANO ZIMARRA	P		OLIMPIA FERRARA	P	
ANTONIETTA BOCCIA	P		NANDO RENDINA	P	
ROSA MURO	P		GIULIA ADAMO		A
GIOVANNI SORVILLO	P				

Presenti: 9 Assenti: 4

Assiste: ANNA MARIA MONTUORI - Segretario Comunale

Presiede: FRANCESCO D'ANDREA - Presidente del Consiglio

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**



COMUNE DI STRIANO

Città Metropolitana di Napoli

**Oggetto – Approvazione Schema di convenzione per Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell’art. 28 bis del D.P.R. 380/2001, in zona territoriale omogenea “TB3 – Tessuto edilizio misto a media e bassa densità edilizia da riordinare” disciplinata dall’art. 21 delle N.T.A. del P.U.C. del Comune di Striano, approvato con Delibera di CC n. 30 del 18/10/2022.**

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### Su proposta dell’Assessore all’Urbanistica

#### Premesso

**che** con Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 18/10/2022 è stato approvato il Piano Urbanistico Comunale comprensivo del Rapporto Ambientale, delle Norme Tecniche di Attuazione e di tutti gli studi di settore;

**che** sul BURC n. 91 del 31/10/2022 è stato pubblicato, come per legge, l’avviso di approvazione del PUC approvato con DCC n. 30 del 18/10/2022 e delle relative Norme Tecniche di Attuazione;

**che l’art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione** vigenti nel Comune di Striano disciplina l’**Intervento Diretto convenzionato** come segue :

*L’intervento convenzionato si applica per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti.*

*2. Il Permesso di Costruire convenzionato è subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto unilaterale di obbligo che deve prevedere, sulla base ed in conformità alla convenzione tipo stabilita dalla Regione ai sensi dell’art.18 del D.P.R. 06.06.2001, n.380 smi:*

*a) gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate o da realizzare a cura del Comune, in proporzione al volume o alla superficie edificabile, determinati ai sensi dell’art.16 del D.P.R. 06.06.2001, n.380, oppure qualora dette spese vengano coperte tutte o in parte attraverso la diretta esecuzione delle opere, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune;*

*b) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le loro relative destinazioni d’uso;*

*c) l’obbligo di rispettare le destinazioni d’uso previste dalla convenzione;*

*d) le sanzioni per l’inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.*

**che** in zona territoriale omogenea “TB3 – Tessuto edilizio misto a media e bassa densità edilizia da riordinare” disciplinata dall’art. 21 delle N.T.A. del P.U.C. del Comune di Striano, approvato con

Delibera di CC n. 30 del 18/10/2022, **sono ammessi interventi di nuova edificazione non residenziale**, mediante **Permesso di costruire convenzionato**, secondo i parametri urbanistici ivi descritti;

**VISTO** il DPR 380/2001 e s.m.i, che all'Art. 28-bis. introdotto dall'[art. 17, comma 1, lettera q\)](#), [legge n. 164 del 2014](#) relativamente al “Permesso di costruire convenzionato” stabilisce al comma 1 che:

*1. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.*

### **CONSIDERATO**

che, al fine di dare attuazione al PUC e poter consentire il rilascio da parte dell'Ufficio preposto dei relativi “**Permessi di costruire convenzionati**”, occorre che il Comune approvi uno schema di convenzione “tipo” disciplinante i rapporti tra l'Ente Comunale ed il soggetto richiedente il Permesso di Costruire convenzionato;

**VISTA** la relazione istruttoria **prot. 0004313/2024 del 25/03/2024** a firma del Responsabile del Servizio Urbanistica;

**DATO ATTO che** il Responsabile del Servizio Urbanistica ha redatto uno schema di convenzione in conformità alla convenzione tipo stabilita dalla Regione ai sensi dell'art.18 del D.P.R. 06.06.2001, n.380 smi;

**RITENUTO** di dover approvare l'allegato schema di convenzione redatto dal responsabile del servizio urbanistica;

**Acquisito** il parere favorevole del Responsabile Tecnico e del Servizio Economico Finanziario, in ordine alla regolarità tecnica ed economica della presente proposta di deliberazione, rilasciato ai sensi dell'art. 49, commi 1 e 2, del D.lgs. n. 267/2000;

**Visto** il D. Lgs. n. 267/2000;

**Visto** il Regolamento di contabilità dell'Ente;

**Visto** il PUC vigente;

**Visto** il Regolamento Edilizio Comunale;

**Visto** l'art. 4 del D.M. 1444/1968;

**Vista** la L.R. 14/82

### **PROPONE DI DELIBERARE**

La premessa è parte integrante della presente e, per i motivi sopra trascritti:

**Di approvare** lo schema di convenzione redatto dal Responsabile del Servizio Urbanistica in conformità alla convenzione tipo stabilita dalla Regione ai sensi dell'art.18 del D.P.R. 06.06.2001, n.380 smi , allegato alla presente e quale parte integrale e sostanziale;

**Di demandare** al Responsabile del Servizio Urbanistica, Ambiente e Territorio tutti gli adempimenti connessi e consequenziali al presente provvedimento;

**Di rendere** la presente deliberazione immediatamente eseguibile, a seguito di separata votazione, ai sensi dell'art. 134, co. 4 del D.lgs. n. 267/2000.

**L'assessore all'urbanistica  
Luciano Zimarra**

/repository/local/STRIANO/DELIBERE/2024/03/28/6101.2278255/6617a54636d1a000010489c5-2383217047673411738.docx



COMUNE DI STRIANO  
Città Metropolitana di Napoli

**Schema di convenzione per Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001, in zona territoriale omogenea "TB3 – Tessuto edilizio misto a media e bassa densità edilizia da riordinare" disciplinata dall'art. 21 delle N.T.A. del P.U.C. del Comune di Striano, approvato con Delibera di CC n. 30 del 18/10/2022.**

Prot. 0004313/2024 del 25/03/2024

All'Assessore all'Urbanistica - SEDE-

Al Consiglio Comunale - SEDE-

## RELAZIONE ISTRUTTORIA

**Con riferimento all'Oggetto si relaziona quanto segue :**

### **Premesso**

**che** con Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 18/10/2022 è stato approvato il Piano Urbanistico Comunale comprensivo del Rapporto Ambientale, delle Norme Tecniche di Attuazione e di tutti gli studi di settore;

**che** sul BURC n. 91 del 31/10/2022 è stato pubblicato, come per legge, l'avviso di approvazione del PUC approvato con DCC n. 30 del 18/10/2022 e delle relative Norme Tecniche di Attuazione;

**che l'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione** vigenti nel Comune di Striano disciplina l'**Intervento Diretto convenzionato** come segue :

*L'intervento convenzionato si applica per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti.*

*2. Il Permesso di Costruire convenzionato è subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto unilaterale di obbligo che deve prevedere, sulla base ed in conformità alla convenzione tipo stabilita dalla Regione ai sensi dell'art.18 del D.P.R. 06.06.2001, n.380 smi:*

*a) gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate o da realizzare a cura del Comune, in proporzione al volume o alla superficie edificabile, determinati ai sensi dell'art.16 del D.P.R. 06.06.2001, n.380, oppure qualora dette spese vengano coperte tutte o in parte attraverso la diretta esecuzione delle opere, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune;*

*b) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le loro relative*

destinazioni d'uso;

c) l'obbligo di rispettare le destinazioni d'uso previste dalla convenzione;

d) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

**In particolare** in zona territoriale omogenea “**TB3** – Tessuto edilizio misto a media e bassa densità edilizia da riordinare” disciplinata dall’**art. 21 delle N.T.A.** del P.U.C. del Comune di Striano, approvato con Delibera di CC n. 30 del 18/10/2022, **sono ammessi interventi di nuova edificazione non residenziale**, mediante **Permesso di costruire convenzionato**, secondo i parametri urbanistici ivi descritti al **comma 15** di seguito riportati :

*15. Nei lotti liberi, non asserviti in precedenza all’edificazione, individuati nella tavola QC.7 di cui l’obbligo dell’aggiornamento come previsto all’art.58 delle presenti Norme, sono ammessi interventi di nuova edificazione non residenziale, mediante Permesso di costruire convenzionato, secondo i seguenti parametri urbanistici:*

- lotto minimo: 1000 mq
- indice fondiario non superiore al valore di 0,75 mc/mq
- Sf (superficie fondiaria) = 70% St
- Scomp (superficie compensativa) = 30% St
- distanze minime tra pareti finestrate e non e pareti di edifici antistanti 10,0 mt e dal confine di 5,0 mt
- Hm (altezza massima) ≤ m 8,00
- Sp (Superficie permeabile) ≥ 40% Sf
- Da (densità arborea) > 1 albero di essenze autoctone ogni 50 mq di Sf
- Parcheggi: dovranno essere rispettate le aliquote di legge oltre alla previsione aggiuntiva di una superficie pari ad almeno 1/25 della cubatura di progetto da destinare a parcheggio privato di uso pubblico da realizzare nell’ambito della Sf
- Ds (distanze dalle strade pubbliche o di interesse pubblico) ≥ m 5,0

*IN NESSUN caso le aree già edificate all’atto dell’approvazione del PUC aventi le caratteristiche di cui sopra e degli indici inferiori potranno edificare per il raggiungimento dei sopra richiamati indici.*

**VISTO** il DPR 380/2001 e s.m.i, che all’Art. 28-bis. introdotto dall'[art. 17, comma 1, lettera q\), legge n. 164 del 2014](#) relativamente al “Permesso di costruire convenzionato” stabilisce al comma 1 che:

*1. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.*

**Tanto premesso**, al fine di dare attuazione al PUC e poter consentire il rilascio da parte dell’Ufficio preposto dei relativi “**Permessi di costruire convenzionati**”, occorre che il Comune approvi uno schema di convenzione “tipo” disciplinante i rapporti tra l’Ente Comunale ed il soggetto richiedente il Permesso di Costruire convenzionato.

**Pertanto** per tali motivazioni è stato redatto uno schema di convenzione in conformità alla convenzione tipo stabilita dalla Regione ai sensi dell’art.18 del D.P.R. 06.06.2001, n.380 smi, che si sottopone all’attenzione dell’Assessore all’Urbanistica e che si allega alla presente.

**Si precisa** infine che il testo della convenzione viene approvato dal Consiglio comunale e l’atto viene concluso con il soggetto richiedente il Permesso di Costruire convenzionato sotto forma di [atto pubblico](#) soggetto a [trascrizione](#).

Si allega:

- Schema di Convenzione disciplinante il Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001, in zona territoriale omogenea "TB3.

Striano lì

**Il Responsabile del Servizio Urbanistica, Ambiente e Territorio**  
***Arch. Vittorio Celentano***



COMUNE DI STRIANO  
Città Metropolitana di Napoli

**Schema di convenzione per Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001, in zona territoriale omogenea "TB3 – Tessuto edilizio misto a media e bassa densità edilizia da riordinare" disciplinata dall'art. 21 delle N.T.A. del P.U.C. del Comune di Striano, approvato con Delibera di CC n. 30 del 18/10/2022.**

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, in Striano, presso la sede Municipale, innanzi a me \_\_\_\_\_, senza l'intervento dei testimoni per avervi le parti d'accordo tra loro e con il mio consenso rinunciato:

**TRA**

**1) COMUNE DI STRIANO**, con sede in Striano (NA), in Via Sarno n.1, codice fiscale \_\_\_\_\_, in quest'atto rappresentato da \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, per la carica domiciliato presso la Casa Comunale, Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Striano giusto Decreto Sindacale, \_\_\_\_\_ il quale agisce e stipula in forza dei poteri derivati dall'art. 107 T.U. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i... Lo stesso nel prosieguo del presente atto sarà nominato per brevità Comune - C.F/P.I.: \_\_\_\_\_;

**2) il sig.** \_\_\_\_\_, c.f.: \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_, in qualità di legale rappresentante p.t. del Soggetto Attuatore con sede legale in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_.

Lo stesso nel prosieguo del presente atto sarà nominato per brevità Soggetto Attuatore;

**PREMESSO**

che il Comune di Striano è dotato di Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 18/10/2022 comprensivo del Rapporto Ambientale, delle Norme Tecniche di Attuazione e di tutti gli studi di settore, e che sul BURC n. 91 del 31/10/2022 è stato pubblicato, come per legge, l'avviso di approvazione del PUC approvato con DCC n. 30 del 18/10/2022 e delle relative Norme Tecniche di Attuazione;

**che** in zona territoriale omogenea "TB3 – Tessuto edilizio misto a media e bassa densità edilizia da riordinare" disciplinata dall'art. 21 delle N.T.A. del P.U.C. del Comune di Striano, **sono ammessi interventi di nuova edificazione non residenziale**, mediante **Permesso di costruire convenzionato**, secondo i parametri urbanistici ivi descritti;

che il soggetto attuatore con istanza del \_\_\_\_\_ Prot. \_\_\_\_\_ Pratica - SUAP \_\_\_\_\_ ha richiesto il rilascio di Permesso di costruire in zona omogenea **TB3** corredata dalla seguente documentazione tecnica: \_\_\_\_\_ ;

che all'esito dell'istruttoria tecnica il progetto è meritevole di accoglimento, giusta istruttoria prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ;

che il soggetto attuatore in data ..... prot. n. .... del ..... ha inviato il progetto per la definizione della cessione degli standard urbanistici per la stipula della convenzione ai sensi dell'art.69 del DLGS 50/2016 e s.m.i.;

che detto progetto prevede la realizzazione di standard ai sensi dell'art. 5 comma 1 e 2 del DM 1444/68 da cedere gratuitamente al Comune di STRIANO;

tutto quanto innanzi premesso, fra le parti come innanzi costituite, liberamente e senza riserva alcuna

### **si conviene e si stipula quanto segue:**

#### **Art. 1 – Oggetto dell'intervento**

Costituisce oggetto della presente convenzione l'intervento da realizzarsi sull'area ubicata in Via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_, Striano (NA), identificata da foglio di mappa n. \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_, la quale, dal punto di vista urbanistico, ricade all'interno della zona territoriale omogenea "TB3 – Tessuto edilizio misto a media e bassa densità edilizia da riordinare" disciplinata dall'art. 21 delle N.T.A. del P.U.C. del Comune di Striano, approvato con Delibera di CC n. 30 del 18/10/2022.

L'area oggetto dell'intervento è caratterizzata da una Superficie Territoriale (St) pari a \_\_\_\_\_ mq, una Superficie Fondiaria (Sf) pari a \_\_\_\_\_ mq, pari al 70% della St, ed una Superficie Compensativa (Scomp) pari a \_\_\_\_\_ mq, pari al 30% della St, come quanto stabilito all'art. 21 comma 15 delle N.T.A.

#### **Art. 2 – Obblighi dei soggetti attuatori**

I soggetti attuatori dichiarano di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione e si obbligano a dare esecuzione al progetto in conformità al titolo abilitativo ed alle eventuali successive varianti che verranno assentite dal Comune.

#### **Art. 3 – Cessione della Superficie compensativa (Scomp) ed esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

I soggetti attuatori, ai fini del rilascio del P.D.C. convenzionato per l'intervento di nuova edificazione disciplinato dall'art. 21 comma 5 delle N.T.A., si impegnano, ai sensi dell'art. 21 comma 6 delle N.T.A., a cedere e trasferire al Comune, gratuitamente e previo frazionamento, l'aliquota di Superficie compensativa (Scomp), pari al 30% della Superficie territoriale (St), necessaria ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria. La predetta superficie sarà destinata a:

strade (indicazione mq);  
aree parcheggio (indicazione mq);  
verde pubblico attrezzato (indicazione mq);  
altro (indicazione mq).

Il Soggetto Attuatore si obbliga pertanto a realizzare le opere di urbanizzazione primaria nonché a realizzare gli allacciamenti di tutte le reti da collegarsi ai pubblici servizi esistenti.

Le aree saranno trasferite al Comune a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione. I predetti impegni alla cessione dovranno essere tradotti in atto pubblico registrato e trascritto dopo i necessari frazionamenti a cura del soggetto attuatore.

I soggetti attuatori, ai sensi dell'*art. 21 comma 6 delle N.T.A.*, assumono per sé l'onere dell'esecuzione, fino alle diramazioni a servizio del lotto, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria delle stesse aree, la cui realizzazione dovrà avvenire in conformità alle norme tecniche relative alle varie categorie di opere e dovrà avvenire solo dopo il rilascio del P.D.C. e la sottoscrizione della presente convenzione.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria saranno cedute al Comune senza corrispettivo.

#### **Art. 4 – Ipotesi di realizzazione delle opere di urbanizzazione - Scomputo oneri di urbanizzazione**

I soggetti attuatori, per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione, rimangono obbligati nei confronti del Comune nel seguente modo:

– qualora la previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione risulti pari o superiore ai quantitativi tabellari vigenti al momento del rilascio del P.D.C., nulla sarà dovuto al Comune;

– qualora la previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione risulti inferiore ai quantitativi tabellari vigenti al momento del rilascio del P.D.C., sarà dovuta al Comune la differenza.

Il Comune non procederà in ogni caso al rimborso dell'eventuale eccedenza dei costi delle opere di urbanizzazione sostenuti dai soggetti attuatori.

Sarà comunque dovuto al Comune l'ammontare relativo al costo di costruzione.

Ai sensi dell'art. 7 del D.Lgs 36/2023, le disposizioni del codice dei contratti pubblici, si applicano, all'aggiudicazione dei lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati, titolari di permesso di costruire o di un altro titolo abilitativo, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso, ai sensi dell'articolo 16, comma 2, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e dell'articolo 28, comma 5, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero eseguono le relative opere in regime di convenzione. L'allegato I.12 individua le modalità di affidamento delle opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione.

#### **Art. 5 – Ipotesi di monetizzazione**

L'amministrazione comunale potrà autorizzare, ai sensi dell'*art. 21 comma 6 delle N.T.A.*, mediante delibera di Giunta, la monetizzazione della Superficie compensativa qualora ritenuta non idonea per posizione, accessibilità o dimensioni, assegnando le seguenti tariffe:

valore delle aree (indicazione euro al mq), costo realizzazione verde pubblico attrezzato (indicazione euro al mq), costo realizzazione aree parcheggio (indicazione euro al mq), ecc.

Le opere monetizzate sono scomputabili dal contributo di costruzione commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **Art. 6 – Termini per la realizzazione delle opere di urbanizzazione**

I tempi di realizzazione degli interventi pubblici e di quelli privati sono strettamente connessi e, pertanto quelli di realizzazione degli interventi pubblici dovranno coincidere o essere inferiori a quelli fissati dai rispettivi titoli abilitanti per gli edifici privati.

Il Soggetto attuatore potrà produrre le richieste per il rilascio dei titoli abilitanti per gli interventi privati solo dopo aver prodotto quelle per gli interventi pubblici.

A tal fine il Soggetto attuatore allegnerà alla Convenzione Urbanistica il cronoprogramma di entrambi gli interventi.

Nel cronoprogramma degli interventi, i lavori per la realizzazione degli interventi privati e delle relative opere di urbanizzazione primaria che dovranno comunque essere coordinati, potranno essere articolati temporalmente per lotti funzionali.

Si stabilisce fin da ora che la SCIA di agibilità dei singoli edifici privati potrà essere presentata e produrrà i suoi effetti solo dopo il formale trasferimento delle opere relative agli interventi pubblici connessi, previsti nella presente convenzione e articolati anche per lotti funzionali come previsto nel cronoprogramma dei lavori. Il Soggetto attuatore, fermo restando il rispetto dei termini per l'esecuzione di cui al precedente art.8 assume altresì la obbligazione di completare e rendere agibili le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti art. 4 e 5 con relativa cessione e consegna, nel termine massimo di cinque anni a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione.

Trascorsi i termini e i tempi previsti per la stipula dell'atto di cessione delle opere, queste saranno acquisite nella proprietà e disponibilità del Comune con oneri a carico della parte inadempiente e senza obbligo del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura.

#### **Art. 7 – Fine lavori e collaudo delle opere**

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dello standard urbanistico, la Direzione dei Lavori dovrà essere affidata dal Soggetto Attuatore ad un professionista abilitato il cui nominativo dovrà essere comunicato al Comune prima dell'inizio dei lavori unitamente a quello della ditta o delle ditte esecutrici.

Il Comune individuerà secondo le vigenti norme uno o più professionisti incaricati del collaudo in corso d'opera e finale con oneri a carico del soggetto attuatore.

Le opere verranno collaudate entro sessanta giorni dalla ultimazione dei lavori, previa esibizione di tutta la documentazione utile al collaudatore amministrativo, così come previsto dalla normativa.

Le spese di collaudo sono a carico del Soggetto attuatore che si impegna a versarle al Comune in corso d'opera e/o a collaudo effettuato.

Entro trenta giorni dall'approvazione del collaudo finale si provvederà, con la sottoscrizione di apposito verbale, al trasferimento al Comune di tutte le opere oggetto del collaudo stesso.

Fino alla data del predetto verbale saranno a carico del soggetto attuatore gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere, compreso l'onere relativo all'illuminazione stradale ove prevista.

Il collaudo sarà eseguito anche in corso d'opera. Ove le opere non fossero collaudate per fatti imputabili al Soggetto attuatore la P.A. procederà in conformità della normativa vigente per le Opere Pubbliche, ivi compresa l'esecuzione in danno.

Per tutto quanto non stabilito dalla presente convenzione, in merito all'esecuzione di tutte le opere, si applicheranno le norme vigenti per la realizzazione delle opere pubbliche.

#### **Art. 8 – Garanzie**

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti, in sede di stipula della

Convenzione Urbanistica il Soggetto Attuatore presterà al Comune ed in suo favore fideiussione recante n. \_\_\_\_\_ rilasciata da primaria compagnia o istituto di credito a tanto autorizzato, per l'importo corrispondente al costo delle opere e del suolo destinate a standard ai sensi del DM 1444/68, art. 5 commi 1 e 2;

La polizza fideiussoria è condizione essenziale per la stipula della convenzione.

Le polizze fideiussorie per considerarsi idonee dovranno essere emesse da un Istituto Assicurativo o bancario incluso nell'elenco di quegli istituti autorizzati a prestare polizza fideiussoria a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri Enti pubblici, di cui al Decreto Ministeriale 18.3.83 e successive modifiche ed integrazioni, e dovranno, inoltre, contenere le seguenti clausole:

1) l'esclusione da parte del fideiussore di godere del beneficio della preventiva escussione dell'obbligato ai sensi dell'art.1944 C.C. e la rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957 comma 2 del C.C.;

2) l'operatività della garanzia e l'obbligo dell'istituto fideiussore a pagare l'importo dovuto entro il termine massimo di giorni 15 (quindici) dal ricevimento della semplice richiesta scritta del Comune;

3) la fideiussione avrà validità legale per tutto il periodo di vigenza della convenzione, e non potrà essere svincolata se non dopo l'avvenuta attestazione da parte del Comune medesimo di totale e perfetta ottemperanza da parte del soggetto attuatore di tutte le obbligazioni assunte con la convenzione stessa. In caso di maggior durata e, comunque, fino a quando il soggetto attuatore non presenti l'attestazione suddetta, lo stesso sarà tenuto al pagamento del supplemento di premio. Pertanto il mancato pagamento dei supplementi di premio non potrà essere opposto, in nessun caso, al Comune Garantito. L'importo della fideiussione può essere ridotto proporzionalmente agli obblighi adempiuti;

4) la dichiarazione notarile (che riporti numero della polizza e data di sottoscrizione) del procuratore della

società assicuratrice che sottoscriverà la polizza stessa, circa il possesso della qualifica e poteri di firma ad impegnare la predetta società assicuratrice per il rilascio di polizze fideiussorie di importo pari o superiore all'importo garantito.

#### **Art. 9 – Sanzioni**

Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

- mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti; la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate;
- non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate.

“In caso di inadempienza da parte del Soggetto Attuatore ad una qualsiasi delle clausole della presente Convenzione Urbanistica, il Comune, previa messa in mora, con assegnazione di un termine ad adempiere di giorni 60 (sessanta), adotterà inoltre tutti i provvedimenti sanzionatori finalizzati alla puntuale e perfetta esecuzione della presente convenzione ivi compresi la sospensione dell'esecuzione dei lavori e dei permessi di costruire o altro titolo abilitante, e potrà relativamente alle opere pubbliche o di interesse pubblico procedere d'ufficio in danno del soggetto attuatore inadempiente previo formale preavviso di giorni 30 (trenta) ai fini della presa di possesso delle aree e prosecuzione dei lavori.

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno, previo recupero delle spese sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei titoli abilitanti con conseguente diritto dei concessionari di prosecuzione degli interventi.

Resta comunque subordinato la SCIA di agibilità alla perfetta adempimento di tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione.”

#### **Art.10 -Trasferimento delle aree ed adesione alla convenzione**

Il Soggetto Attuatore si obbliga ad inserire in ogni eventuale atto di trasferimento totale o parziale di immobili oggetto della presente Convenzione Urbanistica, nonché di costituzione di diritti in favore di terzi, le clausole seguenti, da riportare nella nota di trascrizione inviando poi al Comune di Striano copia autentica della nota stessa:

“L’acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza e si obbliga a rispettare tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Striano in data \_\_\_\_\_ e trascritta il \_\_\_\_\_, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali, dando atto che la stessa convenzione è relativa all’attuazione dell’intervento di un rilascio del titolo unico autorizzativo del Comune”.

Tale clausola dovrà essere specificamente approvata dall’acquirente ai sensi dell’art.1341 c.c., impegnandosi ad inserire la presente clausola anche negli eventuali successivi atti di trasferimento, che in mancanza saranno inopponibili al Comune.

#### **Art. 11 - Spese e obblighi ulteriori**

Le spese comunque derivanti per rogiti registrazioni e quanto altro, nessuna esclusa, saranno a carico del soggetto attuatore.

Cedono a carico del Soggetto Attuatore tutti gli adempimenti e oneri inerenti la predisposizione e l’approvazione degli atti catastali di individuazione del lotto o dei lotti fondiari. I compensi e spese varie, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle fideiussioni di cui ai precedenti articoli sono a carico del soggetto attuatore.

Le spese di tutti gli atti di cessione, nonché relative alla picchettazione, misurazione, frazionamenti, delle aree cedute, faranno carico al soggetto attuatore, suoi successori o aventi causa.

#### **Effetti della Convenzione**

La presente Convenzione vincola il Soggetto Attuatore fin dal momento della sua sottoscrizione per accettazione.

**Il Comune  
Attuatore**

**Il Soggetto**

**L’Ufficiale Rogante**

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**Vista** l'unità proposta di deliberazione avente ad oggetto: **Approvazione Schema di convenzione per Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001, in zona territoriale omogenea "TB3 - Tessuto edilizio misto a media e bassa densità edilizia da riordinare"** disciplinata dall'art. 21 delle N.T.A. del P.U.C. del Comune di Striano, approvato con **Delibera di CC n. 30 del 18/10/2022**

**Dato atto** della relazione dell'Assessore Zimarra;

**Dato atto** dell'intervento del consigliere Gerli il quale chiarisce che il punto posto all'ordine del giorno riguarda le aree commerciali tb3 definite all'interno del Puc come tessuto edilizio misto a media e bassa densità edilizia da riordinare e precisa sono le aree previste a Via Palma, Via Foce e Via delle industrie; "con questo schema di convenzione definiamo di monetizzare il 30 % delle aree". Ricorda che l'indice di fabbricabilità delle aree tb3 è superiore alle aree poste nel tb2 e che nell'area tb3, a via delle Industrie, c'è anche il vincolo autostradale che è 60 mt, per cui invita a "non promettere in campagna elettorale cose che non possono essere fatte". "I Cittadini pagano l'imu ma non possono costruire perché il valore di edificabilità è minimo!"

**Dato atto** dell'intervento del consigliere Rendina il quale si chiede perché si decide di disciplinare solo la zona tb3 e non altre; sarebbe stato corretto disciplinare tutte le aree potenzialmente idonee alla monetizzazione. Ricorda inoltre che il Puc, alla base di questa convenzione, è stato approvato da un esiguo numero di consiglieri, che non risponde agli interessi generali della cittadinanza, sostenendo che è un Puc che verrà "strappato" dalla prossima Amministrazione se avrà l'onore di farne parte.

**Dato atto** dell'intervento dell'Assessore Zimarra il quale conferma di aver riconosciuto la necessità di rivedere le tariffe Imu ma ricorda come gli uffici furono contrari, avendo già predisposto tutti gli atti di bilancio.

Il consigliere Gerli anticipa voto sfavorevole

**Dato atto** dell'intervento del consigliere Rendina il quale lamenta di non aver avuto risposte ai rilievi mossi e invita a non votare il punto posto all'ordine del giorno che "non rende giustizia ai cittadini così come il Puc".

Con la seguente votazione unanime espressa per alzata di mano e dato atto che risulta assente alla votazione anche il vicesindaco Cordella

VOTI FAVOREVOLI N.6

VOTI CONTRARI n.3 ( i consiglieri Gerli, Rendina, Ferrara)

ASTENUTI: N.0

ASSENTI n.4 i consiglieri Adamo, D'Anna, Nunziata, Cordella

### DELIBERA

-di approvare l'unità proposta di deliberazione avente ad oggetto: **Approvazione Schema di convenzione per Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R.**

**380/2001, in zona territoriale omogenea “TB3 – Tessuto edilizio misto a media e bassa densità edilizia da riordinare” disciplinata dall’art. 21 delle N.T.A. del P.U.C. del Comune di Striano, approvato con Delibera di CC n. 30 del 18/10/2022** sia nella parte narrativa che dispositiva che i relativi allegati.

Con successiva votazione palese avente il medesimo esito di quella principale

- di dichiarare la presente delibera immediatamente eseguibile.

L'Assessore Cordella rientra subito dopo la votazione.



# Comune di Striano

Provincia di Napoli

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**OGGETTO:** Approvazione Schema di convenzione Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001, in zona territoriale omogenea "TB3-Tessuto edilizio misto a media e bassa densità edilizia da riordinare" -art. 21 N.T.A. del P.U.C.

Il Dirigente del SETTORE LAVORI PUBBLICI E POLIZIA LOCALE 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, 28/03/2024

Il Dirigente del  
SETTORE LAVORI PUBBLICI E POLIZIA LOCALE

VITTORIO CELENTANO



# Comune di Striano

Provincia di Napoli

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**OGGETTO:** Approvazione Schema di convenzione Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001, in zona territoriale omogenea "TB3-Tessuto edilizio misto a media e bassa densità edilizia da riordinare" -art. 21 N.T.A. del P.U.C.

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, 28/03/2024

Il Dirigente del  
SETTORE SERVIZI FINANZIARI

ANGELA DE ROSA

Letto, confermato e sottoscritto.

Presidente del Consiglio  
FRANCESCO D'ANDREA

Segretario Comunale  
ANNA MARIA MONTUORI

---

### **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, 11/04/2024

---

### **ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA'**

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

- E' divenuta esecutiva il giorno 03/04/2024, essendo stata dichiarata immediatamente eseguibile (Art 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000).

Striano, 11/04/2024