



COMUNE DI MARCIANISE

Provincia di Caserta

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

N° 133 del 20-06-2025

Oggetto: VARIANTE IN AMPLIAMENTO AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO APPROVATO CON DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 111 DEL 12/12/2013 PRESENTATA DALLE SOCIETA' CAPRI DUE OUTLET S.R.L. E MF MARCIANISE 2 S.R.L.

L'anno **duemilaventicinque**, addì **venti** del mese di **Giugno** alle ore **13:30**, nella Casa Comunale, si è riunita la Giunta Comunale.

La deliberazione è adottata sulla scorta dei parerei resi dai Responsabili di Settore ai sensi dell'art 49 del TUEL n.267/2000.

Presiede il SINDACO ANTONIO TROMBETTA.

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale MARIA CARMINA COTUGNO, incaricato della redazione del presente verbale.

Risultano all'appello:

Componenti	Presente	Assente
TROMBETTA ANTONIO	X	
SALZILLO PASQUALE	X	
FRONCILLO ELISABETTA	X	
FARRO STEFANO	X	
AMARANDO DOMENICO	X	
CICCHELLA FRANCESCA	X	
POSILLIPO CARMELA	X	
TARTAGLIONE DOMENICO	X	

TOT. ASSENTI **0**

TOT.PRESENTI **8**

PREMESSO

- Che in data 24/04/2023, con pratica registrata al n. 22160 di protocollo del Comune di Marcianise, la Società **CAPRI DUE OUTLET S.R.L.**, con sede in Roma (RM), alla Via del Ponte di Piscina Cupa, n. 64, codice fiscale e partita IVA 07576900638, PEC: capridueoutlet@legalmail.it, e la società **MF MARCIANISE 2 S.R.L.**, con sede in Roma (RM), alla Via del Ponte di Piscina Cupa, n. 64, cod. fisc. e P.IVA 1533761000, PEC: marcianise2@fcpacert.it, in persona del **Sig. Claude Simone Hargreave**, nato a Blackpool (UK) l'11.02.1971, codice fiscale HRGCDS71B11Z114A, nella qualità di legale rappresentante di entrambe le società, hanno presentato la domanda di “Variante in ampliamento al vigente Piano Urbanistico Attuativo della Capri Due Outlet S.r.l. approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 111 del 12/12/2013”;
- Che le società in menzione sono possedute dal GRUPPO MCARTHURGLEN;
- Che la Variante al PUA in esame costituisce il completamento funzionale del centro commerciale “La Reggia Designer Outlet” di proprietà del Gruppo McArthurGlen, con la creazione all’interno del medesimo progetto di PUA di tre lotti commerciali (che sono stati denominati Lotto A, Lotto B e Lotto C), in cui il Lotto A è in diretta continuità dell’esistente factory outlet center, il Lotto B è sito all’intersezione tra la S.P. 336 e la S.P. 335 (Strada Sannitica Sud) ed il Lotto C è ubicato lungo la S.P. 335;
- Che i terreni impegnati nel progetto di PUA ricadono nella zona territoriale omogenea “D2 – Produttiva esistente”, ai sensi del Piano Urbanistico Comunale approvato dal Consiglio Comunale con la Deliberazione n. 71 del 29/12/2023;
- Che la domanda di Variante al vigente PUA prot. 22160/2023 è costituita da:
 - DG01 Relazione illustrativa del progetto di Variante
 - DG02 Documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze
 - DG03a Relazione geologico-ambientale area Outlet 1/3
 - DG3b Relazione geologica 2/3
 - DG3c Indagini geognostiche 3/3
 - DG3d Indagini geognostiche area MF 1/2
 - DG3e Indagini geognostiche area MF 2/2
 - DG04 Planimetria generale lottizzazione approvata
 - DG05 Planimetria generale
 - DG06 Rilievo plano-altimetrico e profili
 - DG07 Planimetria catastale con distanza dai confini e quote altimetriche
 - DG08 Stralcio S.I.A.D. e P.R.G.
 - DG09 Zonizzazione con destinazioni d’uso generali, superfici e quote
 - DG10 Zonizzazione con destinazioni: parcheggi, verde, viabilità, aree da cedere o monetizzare
 - DG11 Planimetria parcheggi con quote altimetriche e profili
 - DG12 Percorsi di emergenza
 - DG13 Viabilità e percorsi pedonali
 - DG14 Planivolumetrico
 - DG15 Vista zenitale e quote altimetriche
 - DG16 Planimetria generale Piano Terra
 - DG17 Planimetria generale Piano Primo
 - DG18 Planimetria generale Piano Coperture
 - DG19 Sezioni tipologiche 1-2 piani
 - DG20 Schema Convenzione

- Che l'integrazione documentale prot. n. 31127/2024 è costituita da:
 - DG01 Relazione generale del progetto di variante al PUA
 - DG02 Documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze
 - DG03a Relazione geologico-ambientale area FOC 1/3
 - DG3b Relazione geologica 2/3
 - DG3c Indagini geognostiche 3/3
 - DG3d Indagini geognostiche area MF 1/2
 - DG3e Indagini geognostiche area MF 2/2
 - DG04 Planimetria generale lottizzazione approvata
 - DG05 Planimetria generale dello stato di fatto con perimetrazione, vincoli e distinzione superfici
 - DG06 Planimetria generale del progetto del PUA con perimetrazione, vincoli e distinzione superfici
 - DG07 Rilievo Plano-altimetrico e profili stato di fatto
 - DG08 Rilievo Plano-altimetrico e profili del progetto del PUA
 - DG09 Planimetria catastale con distanza dai confini e quote altimetriche stato di fatto
 - DG10 Planimetria catastale con distanza dai confini e quote altimetriche del progetto del PUA
 - DG11 Stralcio delle planimetrie del PUC e del SIAD
 - DG12 Zonizzazione con destinazioni d'uso generali, superfici e quote
 - DG13 Zonizzazione con destinazioni: parcheggi, verde, viabilità, aree da cedere o monetizzare
 - DG14 Planimetria parcheggi con quote altimetriche e profili
 - DG15 Percorsi di emergenza
 - DG16 Viabilità e percorsi pedonali
 - DG17 Planivolumetrico del progetto del PUA
 - DG18 Vista zenitale e quote altimetriche del progetto del PUA
 - DG19 Planimetria generale Piano Terra del progetto del PUA
 - DG20 Planimetria generale Piano Primo del progetto del PUA
 - DG21 Planimetria generale Piano Coperture del progetto del PUA
 - DG22 Sezioni tipologiche 1-2 piani del progetto del PUA
 - DG23 Opere di urbanizzazione del progetto del PUA
 - DG24 Tabella con indicazione delle superfici pubbliche, private e di cessione
 - DG25 Stima degli interventi del progetto del PUA
 - DG26 Norme tecniche di attuazione del progetto del PUA
 - DG27 Schema Convenzione ai sensi del RUEC e del PUC
 - DG28 Costituzione pubblica del soggetto giuridico rappresentante i titolari dei diritti immobiliari;
- Che l'insediamento delle attività commerciali nella zona territoriale omogenea "D2 - Produttiva esistente" è disciplinato dal Piano Urbanistico Comunale (PUC);
- Che il Dirigente V Settore ha trasmesso il Parere di regolarità tecnica prot. n. 18625 del 10/04/2025, che si allega alla presente deliberazione;
- Che ai sensi della L.R. n. 14/1982, non è opportuna l'acquisizione da parte del Comune delle aree ex art. 5, comma 2, D.M. n. 1444/1968, non ricorrendo motivazioni di interesse pubblico all'acquisizione al patrimonio comunale delle aree e delle opere di urbanizzazione in oggetto.
- Che per quanto riguarda l'entità della somma di denaro da corrispondere al Comune in alternativa alla cessione delle aree di cui al D.M. n. 1444/1968, art. 5, comma 2, essa è disciplinata dal Capo

III del Titolo III della L.R. n. 14/1982;

- Che in applicazione del Capo III del Titolo III della L.R. n. 14/1982 ed avuto riguardo al prezzo di compravendita dei suoli ricadenti nella zona territoriale omogenea “D2”, con particolare attenzione alla specifica destinazione d’uso cui dette aree sono riservate, il prezzo medio di acquisto di analoghi suoli è un equo e congruo parametro di riferimento, per cui la somma di denaro così calcolata, da pagarsi a cura del lottizzante alla stipula della convenzione in alternativa alla cessione delle aree di cui al D.M. n. 1444/1968, art. 5, comma 2, è pari a € 125,00 al metro quadrato, per il totale di € 842.500,00, con lo stesso prezzo unitario al metro quadrato stabilito con la Delibera di Giunta Comunale n. 111/2013 di approvazione del PUA in istanza di ampliamento;

CONSIDERATO

- Che la Variante al PUA in oggetto ricade in zona territoriale omogenea “D2 – Produttiva esistente”, con conforme destinazione urbanistica all’uso proposto dalle società lottizzanti;
- Che la domanda di Variante al PUA prot. n. 22160/2023 e l’integrazione documentale prot. n. 31127/2024 risultano regolari e documentate a norma, nel rispetto delle prescrizioni della vigente normativa;
- Che sono rispettati tutti i parametri relativi al rapporto di copertura, alle altezze ed alle distanze, alla volumetria, ai parcheggi ed al verde, previsti dalla vigente normativa;

VISTI

- La Legge Regionale della Campania n. 16 del 22.12.2004 e ss.mm.ii.;
- Il Regolamento Regionale Campania n. 5 del 04.08.2011 e ss.mm.ii.;
- Il Decreto Ministeriale n. 1444 del 4.4.1968, art. 5, comma 2;
- Gli Strumenti urbanistici comunali (PUC, RUEC e SIAD) del Comune di Marcianise;
-

PROPONE DI DELIBERARE

- a) Di Adottare il progetto di Variante in ampliamento al Piano Urbanistico Attuativo approvato con la Delibera di Giunta Comunale n. 111/2013 presentato dalla società Capri Due Outlet S.r.l. e dalla società MF Marcianise 2 S.r.l. con la domanda prot. n. 22160 del 24/04/2023 e con l’integrazione documentale prot. n. 31127 del 10/06/2024, in persona del Sig. Claude Simon Hargreave, nella qualità di legale rappresentante di entrambe le predette società;
- b) Che in alternativa alla cessione al Comune delle aree di cui all’art. 5, comma 2, del D.M. n. 1444/1968, le società lottizzanti corrispondano al Comune di Marcianise la somma di euro 842.500,00 all’atto della stipula della Convenzione;
- c) Che, nei limiti consentiti dalle norme vigenti in materia, le società lottizzanti s’impegnino ad utilizzare forze di lavoro locali;
- d) Che la Convenzione per rendere esecutiva la Variante in ampliamento al PUA sia stipulata entro il termine di 6 (sei) mesi dalla data della definitiva approvazione del nuovo PUA;
- e) Che, ai sensi del Regolamento Regionale n. 5/2011, la Variante al PUA adottata con la presente deliberazione sia pubblicata nel BURC, sul sito web del Comune ed all’albo pretorio per trenta giorni e sia trasmessa all’Amministrazione Provinciale per eventuali osservazioni da rendere entro trenta giorni dalla trasmissione.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione sopra riportata, avente ad oggetto: "VARIANTE IN AMPLIAMENTO AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO APPROVATO CON DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 111 DEL 12/12/2013 PRESENTATA DALLE SOCIETA' CAPRI DUE OUTLET S.R.L. E MF MARCIANISE 2 S.R.L."

Visti i pareri di regolarità tecnica e contabile resi ai sensi degli artt. 49 e 147 bis del Tuel, d. lgs. n. 267/2000;

Con voti favorevoli n. 8, contrari n. 0 (), astenuti n. 0 (), resi in forma palese per alzata di mano;

DELIBERA

Di approvare la sopra riportata proposta di deliberazione, avente ad oggetto: VARIANTE IN AMPLIAMENTO AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO APPROVATO CON DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 111 DEL 12/12/2013 PRESENTATA DALLE SOCIETA' CAPRI DUE OUTLET S.R.L. E MF MARCIANISE 2 S.R.L.

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

Con voti favorevoli n. 8 contrari n. 0 (), astenuti n. 0 (),

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 TUEL.

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

II SINDACO

DOTT. ANTONIO TROMBETTA

II SEGRETARIO

MARIA CARMINA COTUGNO

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico d.p.r. 445 del 28 dicembre 2000 e del d.lgs n. 82 del 7 marzo 2005 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa