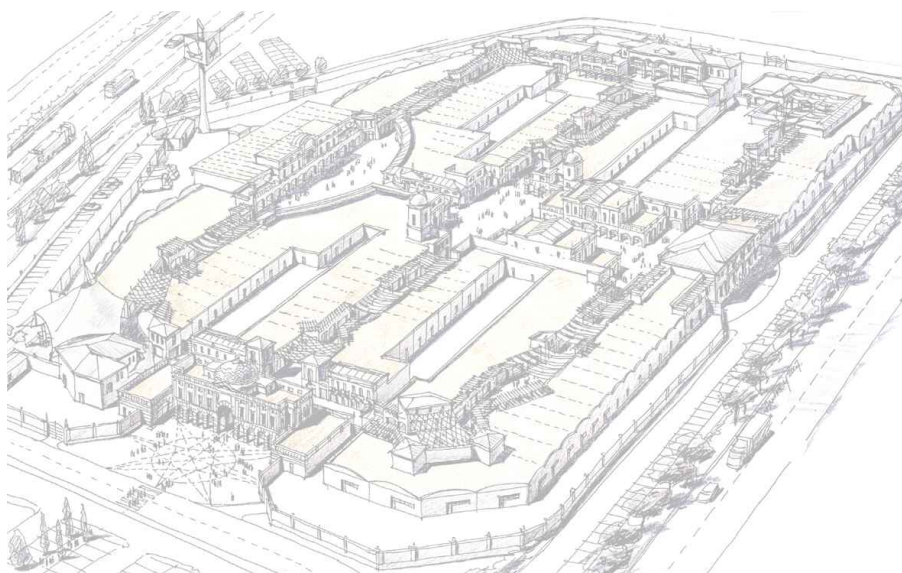




COMUNE DI MARCIANISE
PROVINCIA DI CASERTA



Variante in ampliamento al Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
approvato con delibera di G.M. n. 111 del 12/12/2013
Integrazione documentale all'istanza prot. n. 22160 del 24/04/2023

COMMITTENTE

**CAPRI DUE
OUTLET S.r.l.**

VIA Ponte di piscina Cupa 64
00128 Roma

PROGETTISTI



Dir. Tec. (Art. 53 D.P.R 554 21 Dic. 1999)
Dott. Ing. Pietro Bruscoli
Ordine Ingegneri di Firenze n. 3894

Dott. Ing. Paolo Giustiniani
Dott. Arch. Andrei Perekhodtsev
Dott. Ing. Leonardo Furia
Dott. Arch. Andrea Colzi

PROGETTISTA E PRESENTAZIONE PRATICA

Dott. Arch. Domenico Di Carluccio
Via Gemma 42, 81025 Marcianise CE

CONSULENZA GEOLOGICA

Dott. Massimo Scaldarella
via San Giuliano, 116, 81025
Marcianise CE

ELABORATO N.

DG27

**SCHEMA DI CONVENZIONE AI
SENSI DEL RUEC DEL PUC**

SCALA

RESPONSABILE DI COMMESSA
Dott. Ing. Leonardo Furia

DATA PRIMA EMISSIONE
Maggio 2024

COMMESSA
ED571

REDDATTO
HYDEA

REVISIONE
A

DATA
Maggio 2024

HYDEA S.p.A.
via del Rosso Fiorentino 2g
50142 Firenze | Italia

nome file: VentolineDocumentiVariantePUA2024.dwg

UNI EN ISO 9001:2015
Certificato n. 9175-HYDE
Sistemi Qualità Aziendali
UNI EN ISO 14001:2015
Certificato n. 1474:2018
Sistema di Gestione Ambientale
UNI EN ISO 45001:2018
Certificato n. 1423:2021
Sistema di Gestione per la Salute e Sicurezza sul Lavoro



CONVENZIONE

In data _____

in Marcianise, alla Via _____ n. _____

LE SOTTOSCRITTE PARTI

- **"COMUNE DI MARCIANISE"**, con sede a Marcianise (CE), in Piazza Umberto 1, indirizzo di posta elettronica certificata: protocollo@pec-marcianise.it, Codice fiscale - Partita IVA: 93012960618, d'ora innanzi anche il **"Comune"**, che interviene al presente atto in persona del Dirigente del Settore _____ e, per questo, Legale Rappresentante, signor _____, nato a _____ () il ____/____/____, il quale agisce ai sensi dell'articolo 51 punto 3 della Legge 142/1990 e ss.mm.ii., domiciliato per la carica presso il Palazzo Municipale ed a tanto legittimato in virtù del vigente Statuto del Comune nonché in virtù del Decreto di nomina numero _____, protocollo _____, del ____/____/____ emesso da _____;

- da una parte -

- **"CAPRI DUE OUTLET S.R.L."**, con sede legale in Roma (RM), alla Via del Ponte di Piscina Cupa, n. 64, indirizzo di posta elettronica certificata: capridueoutlet@legalmail.it, Capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato di euro _____,00 (_____/00), numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma - Codice fiscale - Partita IVA: 07576900638, iscritta nel Repertorio Economico Amministrativo della C.C.I.A.A. di Roma al numero 1189492,

e

- **"MF MARCIANISE 2 S.R.L."**, con sede legale in Roma (RM), alla Via del Ponte di Piscina Cupa, n. 64, indirizzo di posta elettronica certificata: marcianise2@fcpacert.it, Capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato di euro _____,00 (_____/00), numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma - Codice fiscale - Partita IVA: 1533761000, iscritta nel Repertorio Economico Amministrativo della C.C.I.A.A. di Roma al numero RM-1310027,

che intervengono al presente atto, con vincolo unico e solidale, per mezzo del Legale Rappresentante signor _____, nato a _____ () il ____/____/____, domiciliato per la carica presso le rispettive sedi sociali e legittimato alla presente stipula in virtù degli statuti sociali di entrambe le società nonché della Delibera del Consiglio di Amministrazione della società CAPRI DUE OUTLET S.R.L. del ____/____/____ e della Delibera del Consiglio di Amministrazione della società MF MARCIANISE 2 S.R.L. del ____/____/____, rese pubbliche con deposito presso il competente Registro delle Imprese, d'ora in avanti congiuntamente anche il **"Lottizzante"**;

- dall'altra parte -

PREMESSO CHE

- a) la società CAPRI DUE OUTLET S.R.L. (appartenente al Gruppo McArthurGlen) è piena proprietaria delle aree site nel Comune di Marcianise, alla Strada Provinciale 336 (già Strada Statale 87), km 18,500, ed identificate nel Catasto Terreni al Foglio 25, particella 5483 - da sub.1 a sub. 4, sub 13, sub 14, sub 16, da sub 119 a sub 178 -, particelle 5482, 5484, 5494, 5495, 5496, 39, 143, 256, 259, 261, 156, 5169, 258, 260, 263, 5167, 268, 5300, 266, 5296, nell'insieme estese mq 183.300, su cui insiste la grande struttura di vendita di tipologia factory outlet center denominata "*La Reggia Designer Outlet*";
- b) le aree della società CAPRI DUE OUTLET S.R.L., essendo ricadenti ai sensi del vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC) in zona territoriale omogenea "D2 - Produttiva esistente", sono destinate alla realizzazione di attività produttive e di servizio, terziarie e commerciali (di qualsiasi tipologia e dimensione), ad eccezione di una residua parte di esse che è compresa nella fascia di rispetto stradale dell'Autostrada A1;
- c) le aree della società CAPRI DUE OUTLET S.R.L., estese mq 183.300, sono disciplinate dal Piano Urbanistico Attuativo approvato dal Comune di Marcianise in data 12/12/2013 con la Delibera di Giunta Municipale n. 111/2013, reso esecutivo con la Convenzione stipulata avanti al Notaio dott. Giovanni Domenico Iodice il 28/01/2016, repertori numeri 28479 - 28522, raccolta numero 12792, in ampliamento della precedente lottizzazione approvata con la Delibera della Giunta Comunale n. 297 del 07/06/2005;
- d) le aree di cui innanzi sono attraversate da una fascia di terreno, estesa mq 4.552, di proprietà della Regione Campania sulla quale insistono condotte acquedottistiche interrato, concessa in uso al Lottizzante giusta il Decreto dell'Area Generale di Coordinamento - Demanio e Patrimonio della Giunta Regionale della Campania n. 20 del 05/10/2016 e del derivato contratto di concessione di suolo demaniale stipulato tra la Giunta Regionale della Campania e la società Capri Due Outlet S.r.l. in data 29/11/2016;
- e) la società MF MARCIANISE 2 S.R.L. (anch'essa appartenente al Gruppo McArthurGlen) è piena proprietaria delle aree site nel Comune di Marcianise, alla S.P. 336 e lungo la S.P. 335 nel tratto che dalla S.P. 336 si porta verso l'Interporto Marcianise-Maddaloni (S.P. 335 - Via Sannitica Sud), in prossimità delle aree della CAPRI DUE OUTLET S.R.L., ed identificate nel Catasto Terreni al Foglio 25, Particelle 61, 185, 5304, 5306, 5308, 5309, 5311, 5312, 5313, 5314, 5315, 5317, 5318, 5320, 5322, 5324, 5326, 5327, 5328, 5329 e 5332, nell'insieme estese mq 24.181, al netto della parte occupata per la realizzazione della strada di connessione dell'Interporto Marcianise-Maddaloni con la Strada Provinciale 336 (S.P. 335 - Via Sannitica Sud);
- f) anche le aree della società MF MARCIANISE 2 S.R.L., essendo ricadenti ai sensi del vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC) in zona territoriale omogenea "D2 - Produttiva

esistente", sono destinate alla realizzazione di attività produttive e di servizio, terziarie e commerciali (di qualsiasi tipologia e dimensione);

g) le aree della MF MARCIANISE 2 S.R.L. non sono state precedentemente interessate da piani di lottizzazione o da piani urbanistici attuativi;

h) le norme tecniche d'attuazione del PUC prevedono come strumento attuativo, per la zona "D2", il "PUA", ossia il Piano Urbanistico Attuativo ex art. 26 L.R. della Campania n. 16/2004 e ss.mm.ii.;

i) ai sensi del vigente Strumento d'Intervento per l'Apparato Distributivo (SIAD) ex art. 13, comma 2, della L.R. della Campania n. 1/2000 (oggi art. 19, comma 2, della L.R. della Campania n. 7/2020), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale di Marcianise n. 64 del 19/09/2003 e visto di conformità della Giunta Regionale n. 3089 del 31/10/2003, pubblicato sul BURC n. 56 del 01/12/2003, i terreni delle società CAPRI DUE OUTLET S.R.L. e M.F. MARCIANISE 2 S.R.L. sono destinati alla realizzazione di attività commerciali di qualsiasi tipologia e dimensione (esercizi di vicinato; medie strutture di vendita; grandi strutture di vendita, anche in forma di factory outlet center e di centro commerciale);

j) la CAPRI DUE OUTLET S.R.L. e la MF MARCIANISE 2 S.R.L. in data 24/04/2023 hanno presentato, con vincolo unico e solidale tra di loro, il progetto di un Piano Urbanistico Attuativo, prot. n. 22160/2023, integrato con gli elaborati trasmessi in data __/__/2024 con la nota prot. _____, in ampliamento del Piano Urbanistico Attuativo approvato con la Delibera di Giunta Comunale n. 111/2013, utilizzando in forma unitaria le aree di entrambe società (per la superficie complessiva di mq 207.481), per destinarle alla realizzazione di nuove strutture commerciali;

k) il progetto di Piano Urbanistico Attuativo presentato dal Lottizzante è stato approvato con la Delibera di Giunta Comunale prot. _____ del __/__/____;

CONVENGONO E STIPULANO

ARTICOLO 1

Le premesse, gli elaborati progettuali e gli atti suesposti, che le parti dichiarano di ben conoscere e di approvare, sono regolarmente depositati agli atti del Comune e formano parte integrante della presente convenzione, ancorché formalmente non allegati.

ARTICOLO 2

1. La presente Convenzione regola e disciplina, a norma della Legge Regionale della Campania 22/12/2004 n.16 e ss.mm.ii., il Piano Urbanistico Attuativo approvato con la Delibera di Giunta Comunale n. __/____ (di seguito, anche "**PUA**"), in ampliamento del Piano Urbanistico Attuativo approvato con la Delibera di Giunta Comunale n. 111/2013, per la superficie complessiva di mq 207.481, di cui mq 183.300 di proprietà della società CAPRI DUE OUTLET S.R.L. e mq 24.181 di proprietà della società MF MARCIANISE 2 S.R.L..

Il Comune, pertanto, autorizza il Lottizzante ad attuare sulle aree sopra indicate il PUA di cui è titolare, costituito dai seguenti elaborati:

- 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
- DG03d Indagini Geognostiche area MF 1/2
- DG03e 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 Piano altimetrico e profili stato di fatto
- DG08 Rilievo Piano 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 di PUA
- DG26 Norme tecniche di attuazione del progetto del PUA
- DG27 Schema Convenzione ai sensi del RUEC del PUC
- DG28 Costituzione pubblica del soggetto giuridico rappresentante i titolari dei diritti immobiliari.

2. Le caratteristiche dimensionali del presente PUA, unite a quelle del piano urbanistico attuativo di cui alla Delibera di G.M. n. 111/2013, sono le seguenti:

- superficie totale di lottizzazione: mq 207.481
di cui mq 183.300 già interessati dal precedente Piano Urbanistico Attuativo

- volumetria totale fuori terra: mc 228.764
di cui mc 178.220 già edificati e mc 50.544 da edificare
- indice di edificabilità fondiaria: mc/mq 1,347
- superficie utile lorda di pavimento: mq 46.247
di cui mq 40.960 già approvati con il precedente Piano Urbanistico Attuativo
- aree di cessione ex art. 5, comma 2, D.M. n. 1444/68: mq 36.998,40
di cui:
 - aree già monetizzate: mq 30.258,40
 - aree da monetizzare, come richiesto dal Comune: mq 6.740

Il presente PUA prevede, pertanto, una volumetria totale di mc 228.764, sulla superficie fondiaria complessiva di mq 169.836,60, con un indice medio di edificabilità pari a mc/mq 1,347 ed un rapporto di copertura fondiaria pari a 0,25 mq/mq.

Il Lottizzante si riserva, qualora non fosse saturata la potenzialità edificatoria dei singoli lotti, una diversa allocazione della volumetria inutilizzata e si riserva altresì di avvalersi, in altra fase, della maggiore edificabilità dei propri terreni (rispetto a quella qui utilizzata), nel rispetto delle previsioni di cui alle norme tecniche d'attuazione del PUC di Marcanise,

3. Il PUA è costituito dall'insieme di tre lotti commerciali, di cui il primo (Lotto A) in diretto ampliamento del lotto su cui sorge il factory outlet center "*La Reggia Designer Outlet*", il secondo (Lotto B) sito all'intersezione tra la Strada Provinciale 336 e la S.P. 335 - Via Sannitica Sud, ed il terzo (Lotto C) sito lungo la S.P. 335 - Via Sannitica Sud.

Ciascun lotto è dotato di distinti standard urbanistici, per cui, pur appartenendo all'interezza del PUA, può essere considerato autonomo.

4. E' facoltà del Lottizzante trasferire, in tutto o in parte, le potenzialità edificatorie dei singoli lotti sugli altri lotti, nel rispetto delle caratteristiche dimensionali complessive del PUA e del rapporto di copertura fondiaria.

5. Le aree di pertinenza dell'acquedotto regionale interrato sono escluse dai computi del PUA. Sono già autorizzati e realizzati sette passaggi a raso carrabili e la sistemazione a verde della fascia di rispetto acquedottistica, comunque non destinabile a parcheggio o ad altre funzioni.

ARTICOLO 3

1. Stante la richiesta del Comune di procedere alla "monetizzazione" delle aree di cui al D.M. n. 1444/68, art. 5, comma 2, e verificata la disponibilità manifestata dal Lottizzante ad effettuare l'acquisto di dette aree, il prezzo di acquisizione delle stesse è fissato pari ad euro ____/mq, così stimato sulla base dei prezzi di analoghe aree edificabili di tipologia "D2" presenti nella zona dell'intervento della lottizzazione.

2. L'importo complessivo per la monetizzazione delle aree in oggetto risulta pari ad euro _____,00, dato dal prodotto del valore unitario di €/mq _____,00 per mq 6.740, ed è versato all'atto della firma della presente Convenzione.

ARTICOLO 4

1. Trattandosi di un intervento complesso, il lasso temporale di esecuzione del presente PUA è stabilito in dieci anni, decorrenti dalla data di stipula della presente Convenzione, eventualmente rinnovabile per comprovata motivazione. Il Lottizzante si obbliga, entro detto termine, a realizzare, a proprie cure e spese, tutte le opere autorizzate, comprese le opere relative a viabilità, parcheggi e verde attrezzato interne alla lottizzazione.

2. I termini per l'esecuzione delle opere sono considerati congrui, in relazione a normali eventi comportanti sospensione dei lavori (giornate di tempo sfavorevole, scioperi generali o settoriali, ecc.); tuttavia, ove si verifichi un'imprevedibile causa di forza maggiore che comporti l'interruzione dei lavori per un prolungato lasso temporale, sarà in facoltà del Lottizzante la proroga del termine di conclusione dei lavori, di entità pari al lasso temporale della loro interruzione.

ARTICOLO 5

1. Il Lottizzante si obbliga a:

- a) realizzare e provvedere alla manutenzione ed alla gestione delle nuove aree di urbanizzazione primaria previste nel progetto del PUA;
- b) provvedere alla manutenzione ed alla gestione di tutte le opere di urbanizzazione primaria realizzate nell'ambito della lottizzazione approvata con la Delibera della Giunta Comunale n. 297 del 07/06/2005 e del piano urbanistico attuativo approvato con la Delibera di Giunta Municipale n. 111/2013;
- c) dare attuazione agli interventi privati previsti dal PUA nei tempi stabiliti dalla presente Convenzione. Nel caso in cui i titoli abilitativi all'attività edilizia e/o le autorizzazioni commerciali non dovessero essere rilasciati nel termine di trenta giorni dalla loro richiesta o non sia stato né interrotto il termine per integrazioni documentali, né comunicato il relativo provvedimento di diniego al rilascio, i titoli amministrativi in istanza si intenderanno formati *per silentium*.

ARTICOLO 6

I lavori di attuazione del PUA in oggetto saranno effettuati a mezzo di permessi di costruire o di altri idonei titoli abilitativi all'attività edilizia, potendo il Lottizzante far ricorso (ove lo ritenga opportuno) ai relativi istituti di semplificazione e snellimento delle procedure (SCIA, CIL, CILA, ecc.), anche per stralci funzionali autonomi, ciascuno dei quali volto a realizzare una quota parte della volumetria complessiva del PUA, avendo l'approvazione del PUA gli effetti previsti all'articolo 2 della legge regionale n. 19/2001.

L'agibilità e la destinazione d'uso delle previste costruzioni saranno attestate tramite segnalazione certificata a cura del direttore dei lavori di regolare esecuzione e di conformità delle opere al progetto presentato, anche per stralci funzionali e per porzioni di edificio.

ARTICOLO 7

Eventuali modifiche parziali delle dimensioni e/o della dislocazione di singoli volumi o degli insediamenti e/o delle infrastrutture o del verde pubblico e/o dei servizi o delle attrezzature, anche con diversa configurazione dei lotti e spostamento di funzioni tra gli stessi lotti, nei limiti dei parametri urbanistici del PUA (superficie coperta, volume, destinazione d'uso), saranno autorizzate mediante permesso di costruire o altro idoneo titolo abilitativo all'attività edilizia. Pertanto, qualsiasi blocco o modulo edilizio potrà subire modifiche di sagoma, di altezza, di destinazione d'uso e di numero di piani, purché nei parametri urbanistici sopradetti.

Tali modifiche non comporteranno, quindi, l'adozione di una variante al PUA, bensì la sola verifica dell'Ufficio Tecnico Comunale.

ARTICOLO 8

Le aree a verde saranno realizzate con aiuole e con piante ad alto fusto.

Le aree destinate a parcheggio, in corrispondenza degli stalli, saranno realizzate con pavimento filtrante e drenante, con verde emergente ed aiuola di separazione piantumata con alberi ad alto fusto, posizionati uniformemente nella proporzione di uno ogni otto posti auto. Le strade, sia di distribuzione che perimetrali, sono previste asfaltate.

I parcheggi potranno essere realizzati con distribuzione e localizzazione diversa rispetto alle tavole allegate al PUA. Tale delocalizzazione, se adottata, non costituirà variante al PUA e verrà approvata con idoneo titolo abilitativo all'attività edilizia.

ARTICOLO 9

Il Lottizzante con il presente atto s'impegna, nei limiti consentiti dalle norme vigenti in materia, ad utilizzare forze di lavoro locali.

ARTICOLO 10

1. Qualsiasi controversia relativa all'interpretazione, esecuzione e risoluzione della presente Convenzione è devoluta ad un Collegio Arbitrale costituito da tre componenti. Ogni parte nominerà il proprio arbitro e, sull'accordo delle parti, si procederà alla nomina del terzo Arbitro con funzioni di Presidente del Collegio. Nel caso di mancato accordo sulla nomina del Terzo Arbitro entro 30 giorni dalla nomina degli arbitri di parte, a ciò provvederà il Presidente del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, su istanza della parte più diligente. Il Collegio deciderà secondo diritto e in forma rituale. Per quanto qui non previsto, si applicano le norme del Titolo VII del Libro V del Codice di Procedura Civile.

2. Al fine di rendere uniforme la disciplina di attuazione del PUA approvato con la Delibera di G.M. n. ____/____ a quella del Piano Urbanistico Attuativo approvato con Delibera di G.M. n. 111/2013, la presente Convenzione annulla, sostituisce e, per quanto necessario, integra la Convenzione stipulata il 28/01/2016, repertori numeri 28479 - 28522, raccolta numero 12792, di cui in premessa.

3. Per quanto non espressamente previsto nella presente Convenzione si fa riferimento alle inerenti disposizioni vigenti in materia ed in particolare:

- agli strumenti urbanistici del Comune di Marcianise per le strutture commerciali (P.U.C. e S.I.A.D.);
- al Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale;
- alla Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e ss.mm.ii.;
- alla L.R. n. 16/2004 e ss.mm.ii.;
- alla L.R. n. 19/2001 e ss.mm.ii.;
- alla Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e ss.mm.ii.;
- al D.P.R. 380 del 06/06/2001 e ss.mm.ii.;
- alla L.R. n. 7/2020 e ss.mm.ii.;
- al D.Lgs. n. 81/2008 e ss.mm.ii.;
- al Regolamento regionale prot. 997/2014;
- al Regolamento regionale n. 5/2011 e ss.mm.ii..

ARTICOLO 11

Tutte le spese per la registrazione, trascrizione, imposte, tasse, diritti inerenti e conseguenti alla presente Convenzione sono a totale carico del Lottizzante, senza diritto di rivalsa, ma avvalendosi delle esenzioni e agevolazioni fiscali previste dalle vigenti disposizioni.

La presente Convenzione è impegnativa per le Parti ai sensi e gli effetti dell'art. 11 della 241/1990 e ss.mm.ii., dalla data di sottoscrizione della stessa e, se la stipulazione è effettuata in forma disgiunta, dalla data in cui è apposta la firma della parte che per seconda sottoscrive l'atto, restando comunque condizione essenziale per la decorrenza di efficacia della Convenzione il pagamento dell'importo per la "monetizzazione" come sopra stabilito.

Letto, confermato e sottoscritto

Marcianise, li _____

per il Lottizzante

per il Comune di Marcianise
