



COMUNE DI CARINARO
(Provincia di Caserta)
Piazza Municipio, 1

Spett.le Presidenza del Consiglio dei Ministri
Struttura di missione ZES UNICA
Al Responsabile Unico del Procedimento (R.U.P.)
Ing. Salvatore Puca
PEC: zes.unica@certpec.camcom.it
PEC: strutturedimissionezes@pec.governo.it

Soc. Marican Heritage 1 s.p.a.
PEC: maricanheritage1@pec.gruppocancello.it

Provincia di Caserta
Settore di Pianificazione Territoriale
PEC: protocollo@pec.provincia.caserta.it

Oggetto: Indizione Conferenza di Servizi ex art. 14-bis e seguenti L. 241/1990, relativa alla richiesta di “Autorizzazione Unica” ai sensi dell’art. 15 D.L. 19 settembre 2023, n.124 convertito con modificazioni dalla Legge 13 novembre 2023, n.162 (in G.U. 16.11.2023, n.268), avente ad oggetto: “REALIZZAZIONE DI UN POLO PRODUTTIVO PER LA LOGISTICA CON CENTRO SERVIZI, DIREZIONALE E RICETTIVO ALBERGHIERO, IN VIA CASIGNANO”, presso il Comune di Carinaro, avanzata dalla MARICAN HERITAGE 1 S.P.A.

Pratica: 05934461210-06032025-1259

Impresa: 05934461210 - MARICAN HERITAGE 1 S.P.A.

Protocollo pratica: REP_PROV_CE/CE-SUPRO 0022662/10-03-2025

Protocollo della comunicazione: REP_PROV_CE/CE-SUPRO 0027595/21-03-2025

Premesso che in data 24/03/2025, prot. N. 4379, la Struttura di missione ZES UNICA ha prodotto conferenza di servizi, relativa alla richiesta di “Autorizzazione Unica” ai sensi dell’art.15 D.L.19 Settembre 2023, n.124 convertito con modificazioni dalla L.13 Novembre 2023, n.162 promossa dalla Soc. Marican Heritage 1 spa, riguardante la “Realizzazione di un polo produttivo per la logistica con centro servizi, direzionale e ricettivo alberghiero, in via Casignano”, da effettuarsi in forma semplificata ed in modalità asincrona, ai sensi e per gli effetti degli artt.14 bis e seguenti della Legge n.241/1990;

Che a seguito di istruttoria, da parte dello scrivente ufficio, si è riscontrato che la *Soc. Marican Heritage 1 spa* non ha la titolarità per poter richiedere “l’Autorizzazione Unica”. Infatti nell’elaborato 100 – *Documentazione di proprietà e disponibilità delle aree*, risultano allegati dei preliminari di compravendita, la cui parte promissoria acquirente risulta essere la Soc. Agricola San Mario s.r.l., con sede legale in Teverola (CE) alla via Consortile ASI, s.n.c. e non la Soc. Marican Heritage 1 spa. Inoltre dai predetti preliminari, si evince che la parte “promissoria acquirente, Soc. Agricola San Mario s.r.l., si impegna ad astenersi dall’avviare ogni e qualsiasi iniziativa di presentazione di progettazioni che potessero trasformare i suoli, limitandosi a custodire le aree fino alla stipula dell’atto definitivo di trasferimento.

Atteso ciò, il progetto proposto prevede un’area complessiva di intervento di circa 406.547,00 mq, di cui 206.860 mq. da sottoporre a procedura di esproprio, il tutto da espletarsi attraverso una variante urbanistica, in quanto l’area ricade, nel vigente P.U.C. nella zona “E2 Parco Urbano di Salvaguardia Agricola”. L’area interessata è

delimitata a nord dall'agglomerato industriale ASI di Aversa nord, a sud, ad est, ed ad ovest dall'agglomerato urbano dei comuni di Carinaro e Gricignano di Aversa, nonché dalla linea della FF.SS. "Napoli – Caserta".

La zona omogenea E2 "*Parco Urbano di Salvaguardia Agricola*", del vigente strumento urbanistico è disciplinata all'art.83.08 delle NTA del PUC del Comune di Carinaro e rientra nell'ambito del Territorio rurale aperto e complementare alla città, regolamentata dall'art.44 delle NTA e dalla relativa TAV. C1.1.8 del PTCP.

Si evince, che tali zone, comprendono le parti del territorio rurale previste dal PTCP che preservano gli elementi del paesaggio rurale storico, (filari, strade, sentieri, canali e fontanili), delimitate all'esterno dalle tracce della centuriazione, con i seguenti fini e con un regime di **inedificabilità assoluta**:

- conservare l'identità culturale tradizionale;
- Evitare la saldatura tra le diverse zone urbanizzate di Carinaro (città consolidata e zona ASI) e i comuni confinanti di Teverola e Gricignano e per interrompere la tendenza al formarsi di una conurbazione continua indifferenziata che distruggerebbe, definitivamente, il tessuto socio-culturale e le caratteristiche paesistico-ambientali del territorio;
- Mantenere e migliorare il ruolo di "polmone verde" dell'area vasta al fine di riossigenare l'aria dei centri abitati circostanti da anni sottoposti a livelli critici di inquinamento;
- Favorire nuovi investimenti finanziari e di risorse umane nell'attività agricola esistente per riqualificarla e valorizzarla con un piano di interventi adeguati;
- Migliorare la qualità della vita dei centri abitati circostanti e della città rendendo maggiormente fruibile l'area agricola ai cittadini come meta di escursioni e luogo dove svolgere attività culturali, sportive e di svago;
- Facilitare e incoraggiare gli spostamenti in bicicletta (e a piedi) tra i diversi centri abitati e la città tramite la realizzazione di una rete di percorsi ciclo-pedonali;
- Mantenere e migliorare le funzioni dell'area agricola come corridoio ecologico, a valenza paesistico - ambientale, di penetrazione della rete ecologica provinciale verso la conurbazione aversana;
- Contribuire a regolare l'equilibrio idrogeologico compromesso da generalizzate condizioni di impermeabilizzazione dei suoli nelle aree urbane

Dall'elaborato grafico tav.04 "**PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO – DATI URBANISTICI**", allegato alla richiesta di Autorizzazione unica. Si evince che alcuni corpi di fabbrica "opifici" da realizzare nell'ambito dell'intervento proposto, ricadono nella perimetrazione dell'area relativa alla zona "F1, vincolata con destinazione ad attrezzature agrituristiche e museali della civiltà contadina", disciplinata dall'art. 84.3 delle vigenti N.T.A., il quale prevede il recupero e la rifunzionalizzazione dell'antico borgo di Casignano, da destinare a strutture museali e didattiche a servizio del Parco Agricolo (museo demo antropologico della Liburia). E' consentita la ricostruzione dell'antico manufatto sulla base di documentazioni probatoria (cartografie storiche, mappe catastali ecc.) nell'ambito delle stesse volumetrie e superfici. E' fatto obbligo la conservazione delle parti esistenti sia pure residuali, da inserire anche in un organismo architettonico unitario. L'area antistante va recuperata nella sua identità rurale con il solo restauro del muro di cinta e delle annesso testimonianze antiche (edicola votiva e..). **in essa non è consentita alcuna edificazione.**

Per quanto sopra esposto, lo scrivente, in qualità di responsabile dello Sportello Unico per le Attività Produttive e dello Sportello Unico per l'Edilizia, esprime, ai sensi degli artt. 10 e 19 del DPR 327/2001 parere negativo, in merito all'Autorizzazione Unica in oggetto indicata.

Il Responsabile dello S.U.E. e dello S.U.A.P.
Geom. Salvatore Cardone

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs n. 82/2015 e ss.mm.ii.