

COMUNE DI ORTA DI ATELLA CASERTA
21 GEN. 2022
Prot. N. 1670

AL SINDACO DEL COMUNE  
DI ORTA DI ATELLA

Provincia di Caserta

**Osservazione al Piano Strutturale adottato con Delibera della  
Commissione Straordinaria N. 94 del 06.11.2021**

\*\*\*\*\*

I sottoscritti germani:

Il sottoscritto TESSITORE Francesco nato a SUCCIVO il 14/12/1963  
TSSFNC63T14I993C, (Tel. 351 2891496) in qualità di proprietario di un  
appezzamento di terreno in Orta di Atella IN CATASTO all'agenzia del  
Territorio di Caserta distinto al F. 8 con le P.lle n' 5593, 5599, 5595 e 5597  
di superficie complessiva di mq 2061,00.

*Ai sensi e per gli effetti dell'art. 47, 1° comma, D.P.R. n. 445 del 28.12.2000,  
consapevole delle sanzioni previste dall'art. 76 del Testo Unico, D.P.R. n.  
445/2000, e della decadenza dei benefici prevista dall'art. 75 del medesimo  
T.U. in caso di dichiarazioni false o mendaci, e consapevole inoltre che le  
dichiarazioni false costituiscono reato, sotto la propria personale  
responsabilità,*

**PREMETTE**

**-DI AVER PRESO VISIONE DEL PIANO STRUTTURALE  
ADOTTATO** con Delibera della Commissione Straordinaria N. 94 del  
06.11.2021, pubblicata sul BURC in data 22/11/2021, **in riferimento a:**  
**CARTOGRAFIA ZONIZZAZIONE:** Tav. 13 Piano Strutturale (intero  
territorio); Tav. 14 Piano operativo (intero territorio); Tav. 15 Piano operativo  
(ambiti urbani)



Comune di Orta di Atella prot. 0001670 del 21-01-2022 arrivo

Comune di Orta di Atella prot. 0001670 del 21-01-2022 arrivo

NORMATIVA DI ATTUAZIONE: Tavola "N"

**Pertanto sottopongono quanto segue:**

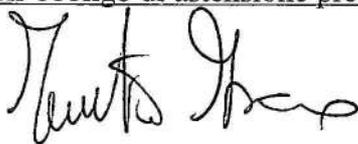
***IN RIFERIMENTO ALLA VARIAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA***

-----**Il terreno interessato** pervenne agli scriventi con ATTO PUBBLICO del 30/12/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/01/2011 Repertorio n.: 159282 Rogante: MATANO MARIO Sede: SANTA MARIA CAPUA VETERE Registrazione: Sede: donazione e divisione (n. 923.4/2011)

-----**Con il PRG approvato** con delibera di C.C. n. 12 del 28/02/2000, visto di conformità rilasciato dal P.G.R.C. n. 527 del 03/02/1999, decreto n. 33 del 04/05/2001 del presidente dell'amministrazione provinciale di Caserta e decreto n. 001634 del 06/08/2001 del presidente della G.R. della Campania con il quale veniva ammesso al visto di conformità, il terreno ebbe la destinazione come **zona "D4" Inseidamento Produttivo di tipo Turistico-Alberghiero** ;

-----**Successivamente** in virtù delibera di consiglio comunale n. 04 del 08/07/2014 fu approvato nuovo strumento urbanistico PUC con il quale il terreno in oggetto veniva riclassificato zona **"D1" "insediamenti produttivi di tipo manifatturiero a carattere artigianale e/o industriale"**.

-----**In seguito il TAR Campania** con sentenza n° 5382/2015, in esito al ricorso di alcuni consiglieri comunale, di fatto affermava la legittimità dello strumento urbanistico PUC approvato con delibera di consiglio comunale n. 04 del 08/07/2014, limitandosi a caducare la nuova zonizzazione prevista per alcuni terreni di altri proprietari, in quanto approvate in violazione dell'obbligo di astensione previsto dall'art. 78 comma 2 del Testo Unico degli

2 

Comune di Orta di Atella prot. 0001670 del 21-01-2022 arrivo

Enti Locali.

-----In data 14/07/2020 con la delibera n. 15 la commissione straordinaria annullò il PUC vigente, azzerando l'intera pianificazione comunale;

-----Secondo le previsioni del PUC oggi adottato e a cui ci si riferisce, l'area interessata viene riclassificata come zona "G2" - "aree agricole urbane di preminente valore ecosistemico". La motivazione degli incaricati alla redazione del PUC, espressa anche durante incontri pubblici propedeutici alla redazione del PUC, pare essere quella di voler azzerare le nuove edificazioni future di Orta di Atella, per compensare la quantità eccessiva di edificazione avvenuta sul nostro territorio dalla fine degli anni 90 a cavallo degli anni 2000 e fino agli anni 2007/2008, per motivi ben noti avendo avuto anche risvolti giudiziari, causa il rilascio di un numero notevoli di Concessioni edilizie e Permessi di Costruire, alcuni parzialmente e altri totalmente illegittimi su cui, purtroppo come avviene spesso, la giustizia e gli enti di controllo sono intervenuti solo a cose fatte o addirittura mai intervenuti;

Evidentemente chi ha redatto il nuovo PUC non ha tenuto conto che non tutti i proprietari di terreni e fabbricati in quel periodo hanno voluto far parte di quel sistema, tanti si sono anche opposti, non pochi hanno tentato di perseguire la corretta strada di legge, cercando di redigere PUA (Piani Urbanistici Attuativi) in modo da realizzare il giusto lasciando i necessari standard, sistemi viari (tra l'altro nel caso specifico la strada è stata già ceduta) e verde attrezzato adeguati.

Purtroppo in quegli anni era quasi impossibile vedersi sostenuti dal comune nella procedura di eventuale PUA (molti PUA sono giacenti nei faldoni



Comune di Orta di Atella prot. 0001670 del 21-01-2022 arrivo

impolverati) ciò è stato un deterrente per chi voleva realizzare in piena legittimità la casa per se e per i propri figli, e/o creare un piccolo ambito produttivo o industriale con tutti i riconoscimenti di legge. Evidentemente per lo scrivente e per altri che volevano stare nell'ambito della legittimità il tutto doveva essere rinviato in tempi migliori, che purtroppo fino ad ora non ci sono mai stati, il comune ha avuto tre commissariamenti dal 2008 di cui due di tipo straordinario per condizionamenti di tipo criminale.

Lo scrivente proprietario del terreno di cui trattasi, precisa che nel precedente PRG detto terreno aveva la destinazione urbanistica come **zona "D4" Insedimento Produttivo di tipo Turistico-Alberghiero**". Ebbene mentre ci si accingeva a predisporre PUA per l'attuazione della destinazione prevista, veniva adottato e poi approvato nuovo PUC nel 2014 con il quale il terreno in oggetto veniva riclassificato come zona "D1" "insediamenti produttivi di tipo manifatturiero a carattere artigianale e/o industriale", i sottoscritti si muovevano per attivarsi per predisporre nuovi atti per attuare l'area secondo la nuova destinazione e ci sono state vari sospensioni e infine c'è stato l'annullamento del PUC precedente con delibera della commissione straordinaria in data 14/07/2020 n. 15, e quindi azzeramento della pianificazione addirittura dichiarando, contestualmente nella stessa delibera, Orta di Atella comune senza pianificazione, con dei forti dubbi di legittimità, considerato che la norma prevede che annullando uno strumento urbanistico ritorna in vigore il precedente, su ciò probabilmente si esprimerà anche il TAR nei prossimi mesi.

Oggi appare quanto meno ingiusto penalizzare chi per perseguire la legalità e realizzare il giusto ha atteso il ristabilirsi della normalità invece viene



Comune di Orta di Atella prot. 0001670 del 21-01-2022 arrivo

Comune di Orta di Atella prot. 0001670 del 21-01-2022 arrivo

Comune di Orta di Atella prot. 0001670 del 21-01-2022 arrivo

danneggiato in maniera così grave, pertanto lo scrivente

**PROPONE LE SEGUENTI OSSERVAZIONI AL PUC ADOTTATO, e**

**CHIEDE**

**Di voler riclassificare l'area come zona "D1" "insediamenti produttivi di tipo manifatturiero a carattere artigianale e/o industriale", come previsto dal PUC precedentemente annullato, o in subordine come zona "D4"**

**Insediamento Produttivo di tipo Turistico-Alberghiero" previsto fin dall'anno 2000 nel precedente PRG.**

Le motivazioni di tale richiesta sono ben descritte in premessa, atteso che il fondo di proprietà è sempre stato edificabile sino alla redazione del nuovo PUC nel quale l'area interessata è stata riclassificata zona "G2" - "aree agricole urbane di preminente valore ecosistemico".

Inoltre, come è noto il Comune di Orta di Atella ha ritenuto che il precedente PUC fosse illegittimo in quanto mirava a sanare una serie di interventi edilizi ritenuti chiaramente illegittimi e in alcuni casi addirittura illegali. Con l'adozione del nuovo PUC quelle cubature, ritenute tanto illegittime da portare all'annullamento del precedente piano urbanistico, sono di fatto inglobate e sanate nel nuovo strumento adottato dalla Commissione Straordinaria e proprio per tale ragione si è ritenuto che nessuna nuova edificazione potesse essere realizzata sul territorio del Comune di Orta di Atella.

Tale scelta, però, crea una situazione particolare per cui ciò che era ritenuto illegittimo nel vecchio strumento urbanistico risulta di fatto "sanato" con il nuovo strumento e questa sanatoria di fatto impedisce nuove edificazioni.

Una corretta gestione del territorio, invece, avrebbe dovuto prevedere



Comune di Orta di Atella prot. 0001670 del 21-01-2022 arrivo

l'abbattimento dei manufatti ritenuti illegittimamente realizzati consentendo nuova edificazione ove possibile e nei limiti necessari allo sviluppo del territorio.

Con tale scelta, in altri termini, non si determina alcun ripristino della legalità ma si danneggia chi aveva confidato nella possibilità edificatoria dei fondi di proprietà come nel caso di specie.

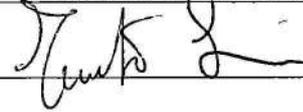
**Per tale ragione si confida in un accoglimento della presente osservazione.**

**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:**

1. STRALCIO di mappa catastale con la localizzazione dell'area interessata;
2. STRALCIO di tavola zonizzazione del PRG vigente fino all'anno 2014, con la localizzazione dell'area interessata;
3. STRALCIO di tavola zonizzazione PUC annullato, con la localizzazione dell'area interessata;
4. STRALCIO di tavola di Piano Strutturale del PUC Adottato, con la localizzazione dell'area interessata;
5. VISURA Catastale-

Orta di Atella 19 gennaio 2022

CON OSSERVANZA



Comune di Orta di Atella prot. 0001670 del 21-01-2022 arrivo

**Visura per soggetto  
 limitata ad un comune**  
 Situazione degli atti informatizzati al 21/01/2022

Data: 21/01/2022 - Ora: 10.41.14

Segue

Visura n.: T92851 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>TESSITORE FRANCESCO</b> <b>Terreni siti nel comune di ORTA DI ATELLA ( Codice: G130A) Sezione di ORTA DI ATELLA (Provincia di CASERTA)</b> <b>Foglio: 8</b>
<b>Soggetto individuato</b>	<b>TESSITORE FRANCESCO nato a SUCCIVO il 14/12/1963 C.F.: TSSFNC63T14I993C</b>

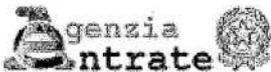
**1. Immobili siti nel Comune di ORTA DI ATELLA sezione di ORTA DI ATELLA(Codice G130A) - Catasto dei Terreni**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori		
								ha	are			ca	Dominicale
1	8	5593		-	SEMIN ARBOR	1	03	31		Euro 10,43	Euro 4,02	FRAZIONAMENTO del 11/10/2006 protocollo n. CE0265280 in atti dal 11/10/2006 (n. 265280.1/2006)	

**Intestazione degli immobili indicati al n. 1**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TESSITORE Francesco nato a SUCCIVO il 14/12/1963	TSSFNC63T14I993C*	(1) Proprieta' per 1/1

Comune di Orta di Atella prot. 0001670 del 21-01-2022 arrivo



Direzione Provinciale di Caserta  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Visura per soggetto  
limitata ad un comune  
Situazione degli atti informatizzati al 21/01/2022

Data: 21/01/2022 - Ora: 10.41.14

Segue

Visura n.: T92851 Pag: 2

2. Immobili siti nel Comune di ORTA DI ATELLA sezione di ORTA DI ATELLA(Codice G130A) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	8	5599		-	SEMIN ARBOR	1	12	31		Euro 38,78	Euro 14,94	FRAZIONAMENTO del 11/10/2006 protocollo n. CE0265280 in atti dal 11/10/2006 (n. 265280.1/2006)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TESSITORE Francesco nato a SUCCIVO il 14/12/1963	TSSFNC63T14I993C*	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/12/2006 Trascrizione in atti dal 18/01/2007 Repertorio n.: 130604 Rogante: MATANO MARIO Sede: SANTA MARIA CAPUA VETERE Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 2187.1/2007)	

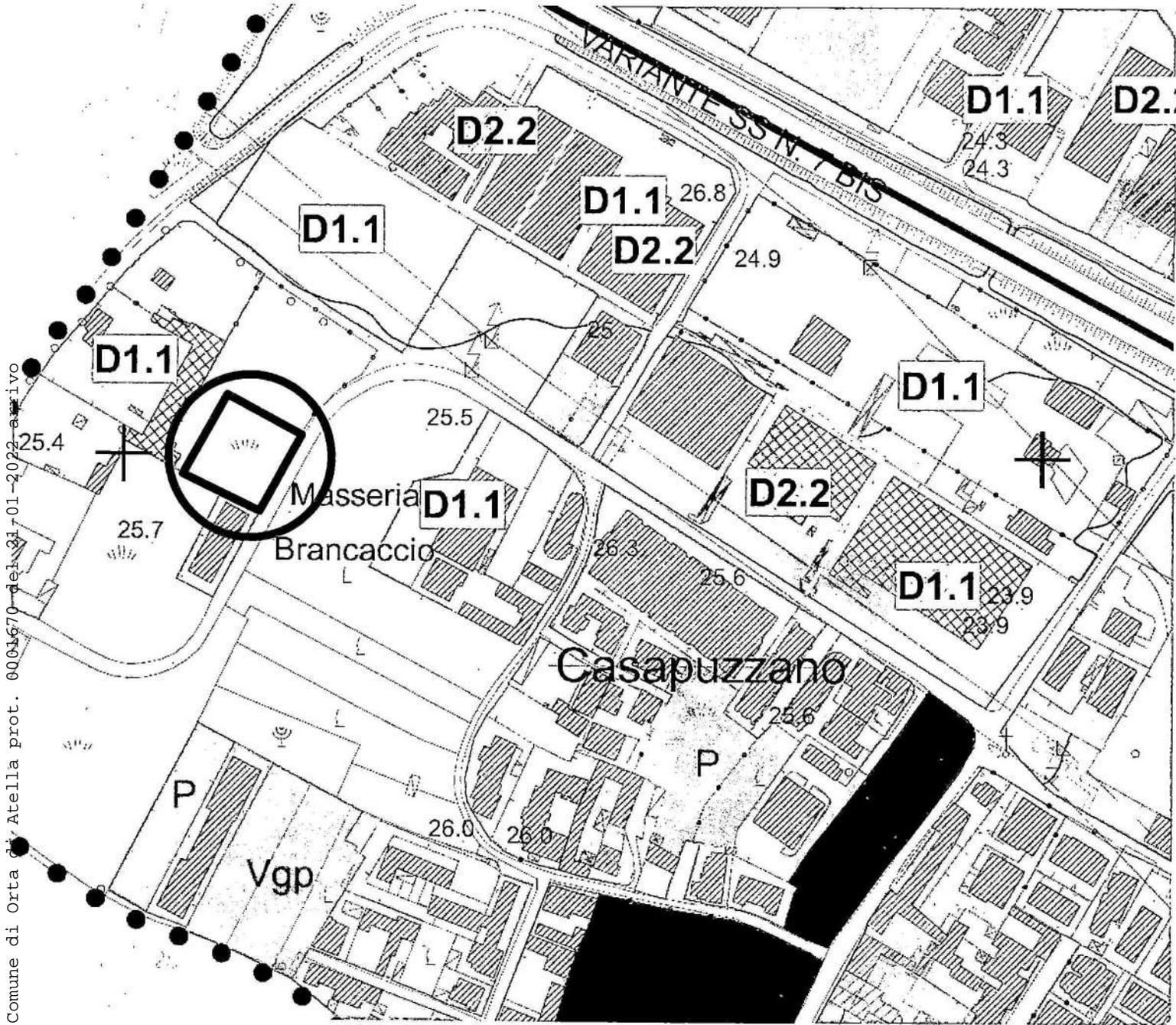
3. Immobili siti nel Comune di ORTA DI ATELLA sezione di ORTA DI ATELLA(Codice G130A) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	8	5595		-	SEMIN ARBOR	1	01	89		Euro 5,95	Euro 2,29	FRAZIONAMENTO del 11/10/2006 protocollo n. CE0265280 in atti dal 11/10/2006 (n. 265280.1/2006)	

Comune di Orta di Atella prot. 0001670 del 21-01-2022 arrivo



Comune di Orta di Atella prot. 0001670 del 21-01-2022 arrivo

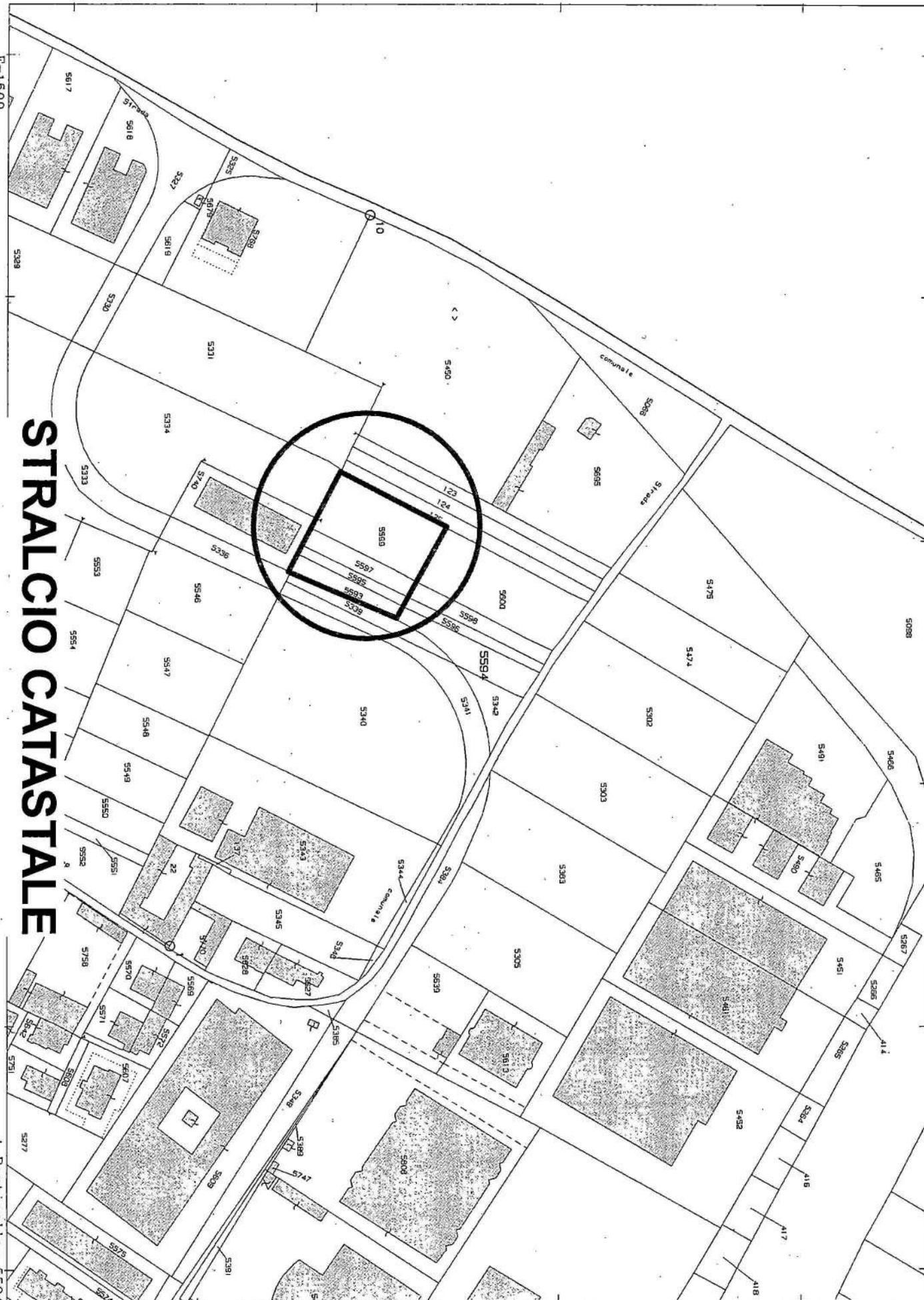


# STRALCIO PUC ADOTTATO

Comune di Orta di Atella prot. 0001670 del 21-01-2022 arrivo

N=12500

E=1500



# STRALCIO CATASTALE

Comune di Orta di Atella prot. 0001670 del 21-01-2022 arrivo

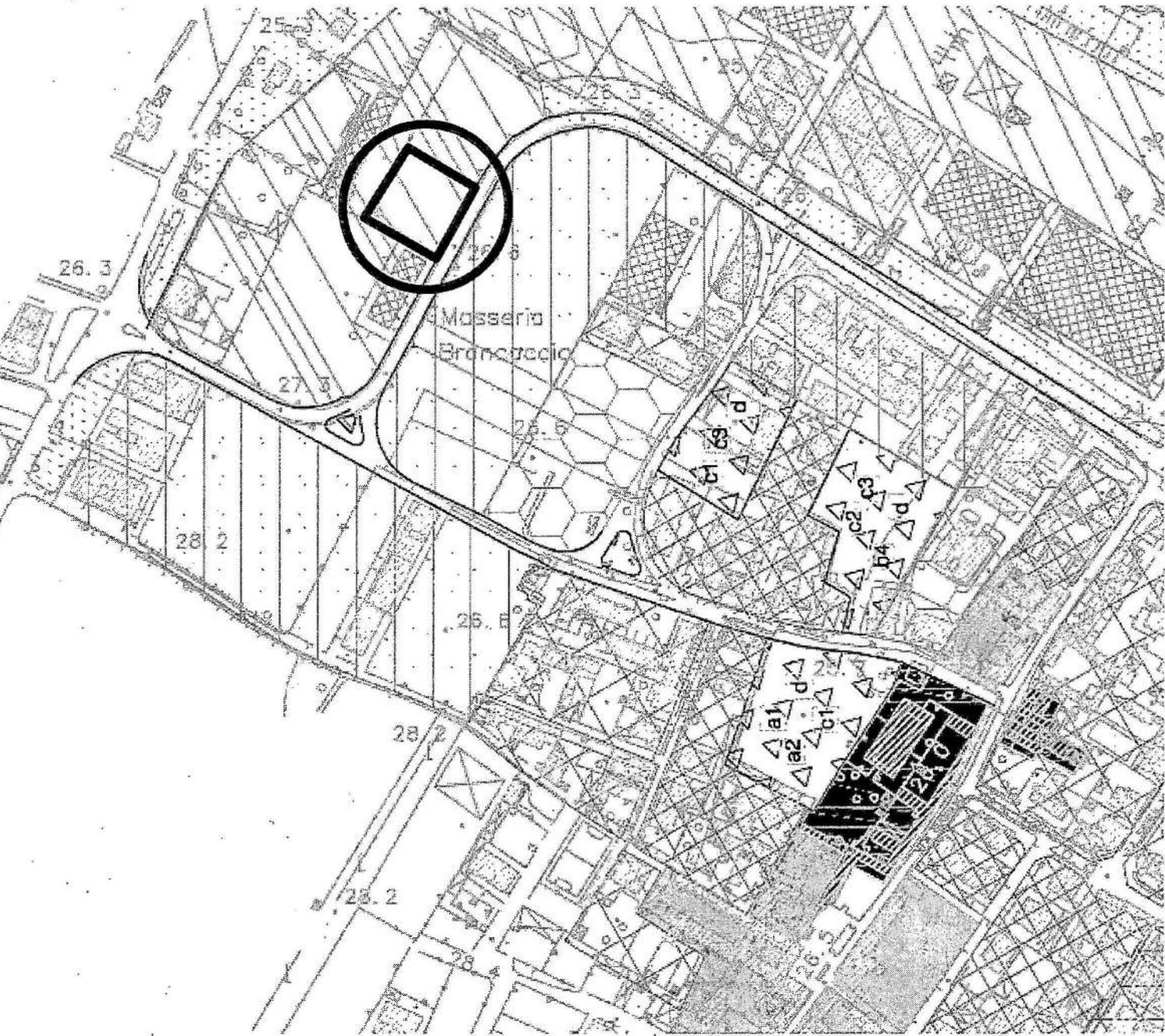
I Particella: 5594

Comune: ORTA DI ATELLA/A  
Foglio: 8

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

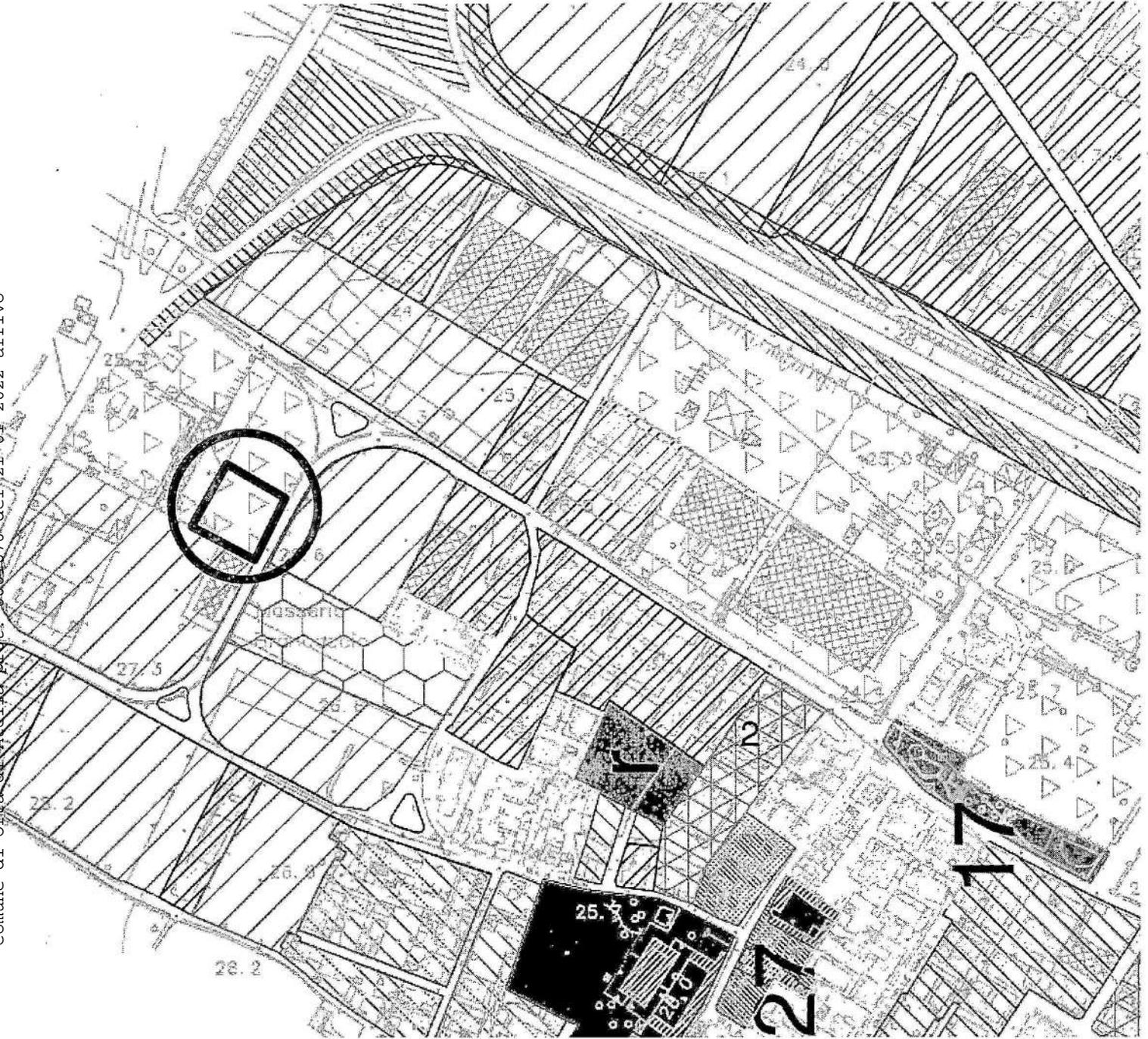
17-Gen-2022 9:58:11  
Prot. n. T57989/2022

Comune di Orta di Atella prot. 0001670 del 21-01-2022 arrivo



# **STRALCIO PRG VIGENTE FINO ALL'ANNO 2014**

Comune di Orta di Atella prot. 0001670 del 21-01-2022 arrivo



# STRALCIO PUC ANNULLATO

Comune di Orta di Atella prot. 0001670 del 21-01-2022 arrivo