

**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**

Il sottoscritto DE SIMONE SALVATORE nato a FRATTAMAGGIORE
(NA) l' 11/11/1953 - DSMSVT53S11D789M, residente in Orta di Atella (CE)
alla Via A. Marotta n. 7 - Tel. n 333 898 5024, in qualità di legale
rappresentante della SOCIETA' COSTRUZIONI FRATELLI DE SIMONE
DI SALVATORE DE SIMONE E C. S. A. S. con sede in ORTA DI
ATELLA C. F.: 02848320616 proprietaria due appezzamenti di terreni in
Orta di Atella IN CATASTO terreni all'agenzia del Territorio di Caserta così
distinto al F. 9 -P.lla 5439 di mq 1187 e P.lla 5438 di mq 377 entrambi in
Via Vanvitelli;

*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:**

De Simone Salvatore 1

CARTOGRAFIA ZONIZZAZIONE: Tav. 13 Piano Strutturale (intero territorio); Tav. 14 Piano operativo (intero territorio); Tav. 15 Piano operativo (ambiti urbani)

NORMATIVA DI ATTUAZIONE: Tavola "N"

Pertanto sottopone quanto segue:

IN RIFERIMENTO ALLA VARIAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA

-----**Il terreno interessato** quando pervenne alla società scrivente con ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/05/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/06/2006 Repertorio n.: 5870 Rogante: BENINCASA GERMANO Sede: CASERTA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 15770.1/2006), **aveva la destinazione urbanistica come zona "C1" "Residenziale di nuova espansione"** come prevista dal PRG all'epoca vigente 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;

-----**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 **come B 1-2 "Zona Residenziale Edificata Di Recupero Urbano"**

-----**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

De Simone Salvatore

1
2
3
4

5
6
7
8

9
10
11
12

alcuni terreni di altri proprietari, in quanto approvate in violazione dell'obbligo di astensione previsto dall'art. 78 comma 2 del Testo Unico degli 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, l'area interessata viene riclassificata come zona per dotazioni territoriali di progetto zona a **VERDE per parcheggio**. 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.

*De Simone Roberto*³

Purtroppo in quegli anni era quasi impossibile vedersi sostenuti dal comune nella procedura di eventuale PUA (molti PUA sono giacenti nei faldoni 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 "C1" "Residenziale di nuova espansione". 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 B 1-2 "Zona Residenziale Edificata Di Recupero Urbano", il sottoscritto si muoveva 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

danneggiato in maniera così grave, pertanto lo scrivente

PROPONE LE SEGUENTI OSSERVAZIONI AL PUC ADOTTATO, e

CHIEDE

Di voler riclassificare l'area come zona come "B 1-2" "Zona Residenziale

Edificata Di Recupero Urbano" come previsto dal PUC precedentemente

annullato o in subordine come zona "C1" "Residenziale di nuova

espansione". 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 come zona per dotazioni

territoriali di progetto zona a VERDE per parcheggio.

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

De luone Roberto

1
2
3

4
5
6

7
8
9

1. The first part of the document is a list of names and titles, including "The Hon. Mr. Justice" and "The Hon. Mr. Justice".

2. The second part of the document is a list of names and titles, including "The Hon. Mr. Justice" and "The Hon. Mr. Justice".

3. The third part of the document is a list of names and titles, including "The Hon. Mr. Justice" and "The Hon. Mr. Justice".

4. The fourth part of the document is a list of names and titles, including "The Hon. Mr. Justice" and "The Hon. Mr. Justice".

5. The fifth part of the document is a list of names and titles, including "The Hon. Mr. Justice" and "The Hon. Mr. Justice".

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.

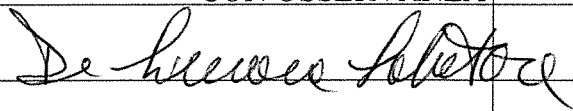
Per tale ragione si confida in un accoglimento della presente osservazione.

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. STRALCIO da Google Heart, con la localizzazione dell'area interessata;
6. VISURA Catastale-

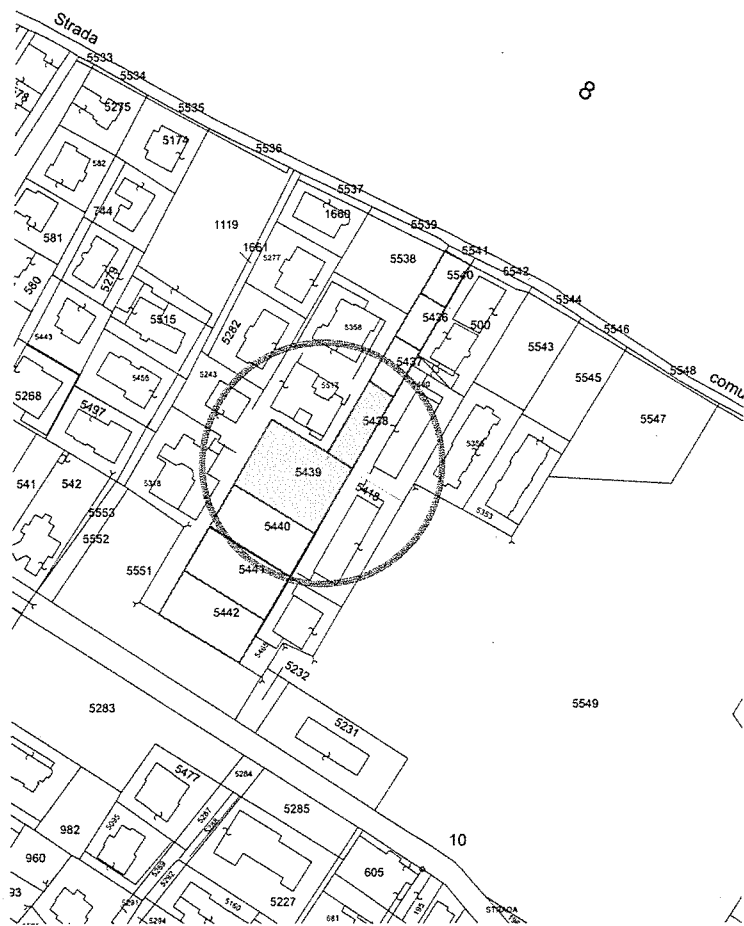
Orta di Atella 14 Gennaio 2022

CON OSSERVANZA



F.lli DE SIMONE s.a.s.
COSTRUZIONI
Via Marotta n. 7
81030 ORTA DI ATELLA (CE)
C.F. e P. IVA 02848320616

CELESTIALE COSTRUZIONI
RISERVA DI ABBONAMENTI (CR)
ALBANO DI BREGATELLO
E. DE SIMONE s.p.a.
COSTRUZIONI



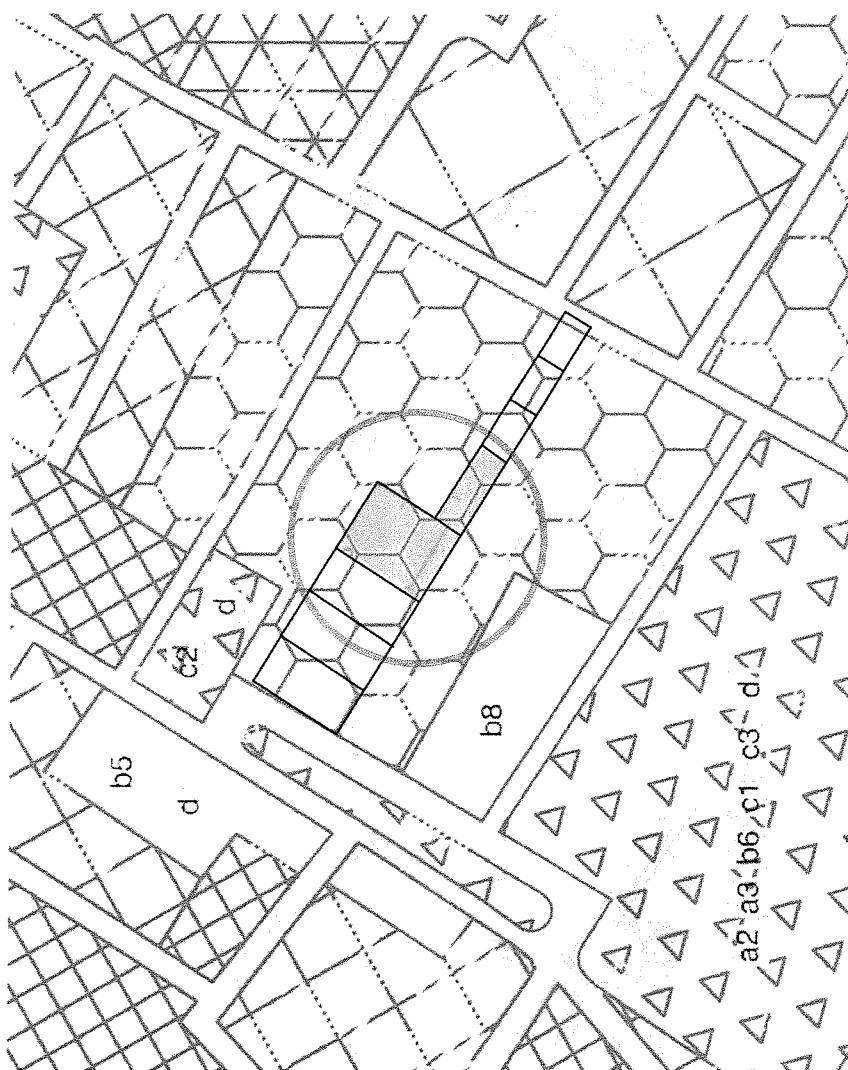
STRALCIO CATASTALE

1
2
3

4
5
6

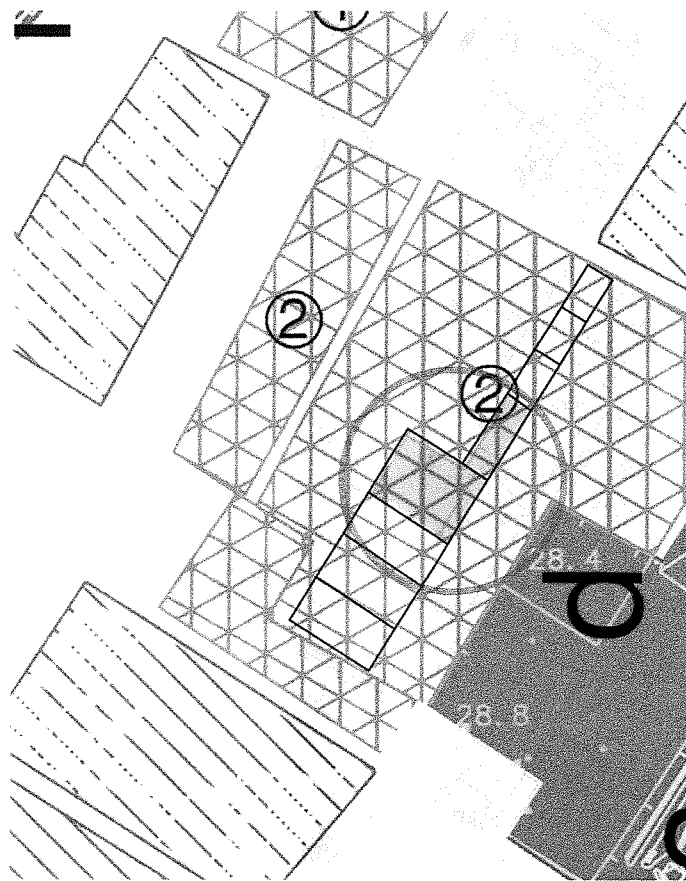
7
8
9

10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100



STRALCIO ZONIZZAZIONE 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; Poi sostituito da PUC approvato con delibera
di consiglio comunale n. 04 del 08/07/2014**



STRALCIO ZONIZZAZIONE PUC

Approvato con delibera di consiglio comunale n. 04 del 08/07/2014

Annullato con delibera della commissione straordinaria in data 14/07/2020 n. 15,



STRALCIO DA GOOGLE HEART