

*Avv. Maria Fiorentino*  
*Patrocinante in Corte di Cassazione e Giurisdizioni Superiori*  
*Avvocato membro European Law Institute*  
*Avvocato membro Union des Avocats Européens*  
*V. San Rocco, 8 – 81030 Castel Volturno (Ce)*  
*C.so Vittorio Emanuele, 402 – 80135 Napoli*  
*Tel/fax 0823.763667 – Cell. 347.0541258*  
*mariella@iol.it*

**Al Comune di Orta di Atella,**  
in persona del Sindaco p.t.,

Ufficio Politiche del Territorio  
in pers. del Responsabile del Procedimento

[protocollo.ortadiatella@asmepec.it](mailto:protocollo.ortadiatella@asmepec.it)

**Oggetto: Osservazioni ex art. 7 c. 3 Reg. n. 5/2011 al Piano Urbanistico Comunale di Orta di Atella, adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. 94 del 6.11.2021.**

I sigg. **ERRICO Raffaella**, nata a Succivo (Ce) il 5.5.1960 (RRCRFL60E45I993B) e **RUSSO Giuseppe**, nato ad Orta di Atella (Ce) il 16.8.1960 (RSSGPP60M16G30R), entrambi res.ti in Orta di Atella (Ce) alla via San Massimo n. 42, rapp.ti e difesi ai fini del presente atto dall'Avv. Maria Fiorentino (FRNMRA71B48F839D) elett.te dom.ti presso il suo Studio in Castel Volturno (Ce) alla via San Rocco n. 8, espongono quanto segue:

*premesse*

- che gli istanti sono proprietari del lotto di terreno individuato al Catasto Terreni al fg. 8 p.lla 5200;
- che tale p.lla 5200 ricadeva nella Zona C1 “residenziale di nuova espansione” delle NTA del PRG del 1998 e in zona B “residenziale edificata di recupero urbano” delle NTA del PUC del 2014;
- che nell'attuale PUC, adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. 94 del 6.11.2021, il lotto in questione è stato classificato come Zona G1 di “verde di risistemazione fondiaria”;
- che il lotto in questione è intercluso tra altri lotti i quali sono stati invece stati classificati nelle NTA come zona B1 di “urbanizzazione recente satura”, rimanendo di fatto nella identica classificazione prevista precedentemente;

### *considerato*

- che l'art. 73 delle NTA dell'adottato PUC prevede <<1. Tale Zto corrisponde ad aree, non edificate, interne al tessuto urbano, prevalentemente incolte. 2. È ammessa la risistemazione fondiaria, così come definita dall'Art. 139 del Ruc, annettendo superfici esterne e contigue ricadenti nelle Zto A1, A2, B1 e B2, in cui realizzare quanto consentito ai successivi commi 3 e 4 del presente articolo. 3. È consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali, da realizzare ai sensi della Lr 19/2001 e del suo regolamento. 4. Compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è consentita la realizzazione di piscine ed elementi di arredo quali gazebo, pergolati, panchine, aiuole, fontane o ad essi assimilabili, nonché nuclei gioco per bambini, spazi di verde attrezzato, campi da gioco, aree di sosta per gli autoveicoli e superfici per la viabilità interna al lotto, oltre che i manufatti necessari per la gestione, l'utilizzo e l'arredo delle aree stesse, privi di componente volumetrica.>>;

- che, dunque, la sopra citata disposizione contiene prescrizioni riferite ad "aree non edificate" come è il lotto di proprietà degli istanti, ma ritiene che <<la risistemazione fondiaria, così come definita dall'Art. 139 del Ruc, annettendo superfici esterne e contigue ricadenti nelle Zto A1, A2, B1 e B2, in cui realizzare quanto consentito ai successivi commi 3 e 4 del presente articolo>>; l'art. 139 prevede però che <<Si definisce risistemazione fondiaria un intervento messo in essere da proprietari di uno o più edifici, volto ad annettere al lotto su cui essi insistono, superfici ad esso esterne e contigue, in cui è consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali di cui alla Lr 19/2001, aree a verde o altri elementi di arredo, purché consentiti dalle norme relative alle singole Zto del Puc in cui la superficie annessa ricade.>>. Da tanto si evince la illegittimità della previsione del PUC con riferimento alla proprietà degli istanti, atteso che l'art. 139 può essere applicato solo nel caso in cui si tratti di particelle ove insistono "uno o più edifici" ai quali viene consentito di "annettere" superfici "esterne o contigue", mentre la particella 5200 è del tutto inedita e i lotti tra i quali essa è interclusa sono classificati nella diversa ZTO B1 già satura e dunque non utilizzabile per le finalità indicate nello stesso art. 73;

- che l'art. 139 dispone, poi, che <<È consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali, da realizzare ai sensi della Lr 19/2001 e del suo regolamento>>. Trattasi di previsione **illogica** in quanto la pertinenzialità presuppone la preesistenza dell'edificio cui il parcheggio è destinato a servire. Nel caso di specie, la particella è completamente inedita, dunque i proprietari non potrebbero mai costruire parcheggi di pertinenza di una loro proprietà, residuando solo la possibilità di cedere a terzi (proprietari degli edifici delle particelle confinanti) la proprietà della particella in questione;

- che in tal modo la previsione del PUC comporta la creazione di un inammissibile vincolo conformativo e l'azzeramento del loro diritto di proprietà e delle connesse facoltà edificatorie garantiti dall'art. 42 Cost. nonché dall'art. 1 prot. 1 della Convenzione europea dei diritti dell'uomo e dall'art. 17 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione Europea.

In virtù di quanto sopra, gli istanti *ut supra* rappr.ti, difesi e dom.ti

***Chiedono***

Che il PUC, adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. 94 del 6.11.2021, con riferimento alla particella n. 5200 del Fg 8 classificata come Zona G1 di "verde di risistemazione fondiaria", venga modificato secondo le presenti osservazioni, preservando e garantendo il diritto di proprietà degli istanti e la connessa facoltà edificatoria.

Napoli, 18 gennaio 2022

*Avv. Maria Fiorentino*

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Avv. Maria Fiorentino", with a long horizontal flourish extending to the right. Below the signature is a dark, irregular ink smudge or stamp.