

COMUNE DI ORTA DI ATELLA

(Provincia di CASERTA)

Piano Urbanistico Comunale del Comune di Orta di Atella
Osservazioni ex art. 24 L.R. Campania n. 16/2004 e ss. mm. ii. e
Regolamento n. 5/2011 adottato con Deliberazione n. 94 del 06.11.2021
del Commissario straordinario con i poteri della Giunta comunale

La **IMMOBILIARE CA.RO. s.r.l.**, con sede in Roma, Via Tuscolana n. 923, P.I. 01958810614, in persona del legale rappresentante Pragliola Giancarlo nato a Roma il 09.10.1968, rappresentata e assistita dall'Avv. Fabrizio Perla, giusta procura in atti, con il quale elegge domicilio digitale *fabrizio.perla@avvocatismcv.it*, proprietaria di un fondo distinto in catasto al Comune di Orta di Atella al Foglio n. 11 p.lle 5474 e 5475, presa visione del Piano Urbanistico comunale adottato con Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta comunale n. 94 del 06.11.2021 pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 109 del 22.11.2021 nella Parte II - Atti dello Stato e di altri Enti Pubblici, nel quale i suoli in oggetto vengono classificati e ricadenti in: **Dotazioni territoriali - Standard urbanistici e in particolare a) attrezzature per l'istruzione di base e dell'obbligo (DM. 1444/1968)** di cui all'art. 75 III comma lettera a) delle N.T.A., produce le seguenti osservazioni ai sensi dell'art. 24 L.R.C. n. 16/2004 e ss.mm. ii. Regolamento n. 5/2011.

* * * * *

Non è inutile premettere che con Legge n. 16 del 22.12.2004, successivamente modificata e integrata dalle LL.RR. n.19/09 e n. 1/11 e con successivo "Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio, giusta Deliberazione di G.R. del 04.08.2011, la Regione Campania ha inteso adottare gli indirizzi programmatici e le direttive fondamentali ai quali i Comuni devono attenersi nella redazione dei Piani Urbanistici Comunali.

Ciò premesso, è noto che, in linea di principio, le scelte urbanistiche in sede di adozione di Piano vengono effettuate in base ad apprezzamenti discrezionali elaborati dai progettisti e fatti propri dall'Amministrazione, ma che devono tuttavia rispondere a criteri generali di logicità, razionalità e congruità, altrimenti, così come più volte già sancito dalla migliore giurisprudenza amministrativa formata in tema, si porrebbero in contrasto con i principi di buon andamento e di imparzialità della P.A. di cui all'art. 97 Cost., che devono informarne l'agire e l'operare (cfr. *Cons. Stato, IV, 17.01.2002 n. 250*).

Va ancora ricordato come, peraltro, le determinazioni di pianificazione non possono legittimamente comprimere e sacrificare il diritto di proprietà oltre quei limiti naturali che la Corte Costituzionale ha individuato in termini di ragionevolezza e che lo stesso Legislatore Regionale ha voluto tradurre in diritto positivo con la Legge Regione Campania n. 16/2004 sopra citata il cui art. 32 sancisce, appunto, il principio della perequazione urbanistica che deve guidare l'Amministrazione nell'adozione e nell'approvazione dello strumento di pianificazione allo *"scopo di distribuire equamente, tra i proprietari di immobili interessati dalla trasformazione oggetto della pianificazione urbanistica, diritti edificatori e obblighi nei confronti del comune o di altri enti pubblici aventi titolo"*.

Orbene, fatta tale doverosa premessa, per quanto concerne il caso di specie, non può affatto condividersi la destinazione urbanistica attribuita al suolo *de quo* quale Standard-Attrezzature per l'Istruzione di base, giacché non rispondente affatto ai requisiti sopra descritti, per le ragioni che ci si appresta a chiarire.

Con la destinazione attribuita dal Piano al suolo, come si evince dalle N.T.A. e segnatamente al comma VIII relativamente a quanto disposto dal III comma lettera: *"a) Nelle aree destinate ad attrezzature per l'istruzione di base di progetto è consentita la realizzazione di servizi a supporto degli istituti*

scolastici presenti nelle aree limitrofe, in particolare: giardini e arredi urbani, quali aiuole, piste pedonali, 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."

In altre parole, detta scelta riduce sostanzialmente la proprietà della ricorrente ad una ingiustificata quanto inutile subordinazione ad una vicina scuola, di fatto creando *de facto* un vincolo pre-espropriativo privo di qualsivoglia logica (e di risorsa economica necessaria).

Fermo il fatto che non si contesta *ex se* la scelta di prevedere la realizzazione di attrezzature che abbiano una rilevanza anche di servizio pubblico, ben avrebbe potuto prevedersi, anche nell'ambito dello stesso art. 75, quanto disposto dalla successiva lettera b) ovvero verde attrezzato per il gioco e lo sport (DM. n. 1444/1968) al fine di consentire la possibilità alla proprietà di realizzare, ad esempio e come è nelle intenzioni della proprietà, moderni campi di padel anche ponendo in essere convenzioni con il Comune per i meno abbienti.

Ciò che si contesta, infatti e che appare, in verità, privo di logica, è la determinazione di prevedere, in via esclusiva, *la realizzazione di servizi a supporto degli istituti scolastici presenti nelle aree limitrofe*, il che comporta come logico corollario la impossibilità di qualsivoglia utilizzazione da parte della proprietà del suolo in oggetto.

Sotto tale aspetto, pertanto, la contestata scelta non tiene affatto conto della collocazione dell'area e della sua naturale vocazione, a partire dalla sua stessa "storia" urbanistica che anche nella strumentazione urbanistica pre-vigente prevedeva le possibilità anzidette ("S").

Pertanto, tale il quadro in punto di fatto e diritto, non è in alcun modo dato comprendere la *ratio* della scelta posta in essere, palesemente irrazionale ed avente con tutta evidenza carattere "residuale" e per nulla frutto di adeguata istruttoria.

II. Va altresì evidenziato come la scelta dell'Amministrazione, contestata in questa sede, sia errata anche sotto il profilo del merito, atteso che la realizzazione di quanto previsto presuppone evidentemente una procedura espropriativa dell'area, della quale, invero, non è dato rinvenire l'adeguata previsione e risorsa economica.

E pertanto, sotto tutti gli evidenziati profili, in ordine al lotto di proprietà dell'esponente si ribadisce l'erroneità della previsione del Piano Urbanistico comunale adottato con Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta comunale n. 94 del 06.11.2021 pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 109 del 22.11.2021 nella Parte II – Atti dello Stato e di altri Enti Pubblici, nel quale i suoli in oggetto vengono classificati e ricadenti in: **Dotazioni territoriali – Standard urbanistici e in particolare a) attrezzature per l'istruzione di base e dell'obbligo (DM. 1444/1968)** di cui all'art. 75 III comma lettera a) delle N.T.A._

Le ragioni sopra esposte hanno evidenziato in modo chiaro e netto l'erroneità, in uno alla irrazionalità e incoerenza delle disposte previsioni del tutto prive di logica motivazione e disancorate dalla realtà delle cose. Alla luce delle spiegate considerazioni in fatto e in diritto, si chiede di accogliere le presenti osservazioni con le conseguenti modifiche della Zonizzazione del territorio comunale prevista dal P.U.C., con attribuzione al lotto in oggetto della possibilità di realizzare strutture sportive e/o in subordine secondo la previsione di cui allo stesso art. 75, III comma, lettera b).

Aversa, lì 19.01.2022

Avv. Fabrizio Perla

Che firma anche per la Immobiliare Ca.ro s.r.l.

giusta procura in atti