



## COMUNE DI ORTA DI ATELLA

### Osservazioni

Alla proposta di adozione del Piano Urbanistico Comunale di cui  
alla L.R. 16/2004 e dal Regolamento Regionale 5/2011 deliberato  
nr. 94 del 6.11.2021 dalla Commissione Straordinaria

Il sottoscritto Fusco Pasquale, nato a Napoli il 2.01.1987 domiciliato  
in Frattamaggiore Via Miseno nr. 60 c.f.: FSCPQL87A02F839S  
assistito e difeso dall'avv. Maurizio Bianchi del Foro di Latina, pec  
[avvmauriziobianchi@puntopec.it](mailto:avvmauriziobianchi@puntopec.it), con riferimento al deliberato della  
Commissione Straordinaria di adozione del Piano Urbanistico  
Regionale PUC, osserva e rileva quanto segue:

- 1- Il deducente, con atto pubblico del 13.01.2009 acquistava a mezzo di  
permuta il terreno posto nel Comune di Orta di Atella contrada  
Cervone, esteso catastalmente per are 36 e ca 02 distinto al foglio 6,  
particella 5222, con destinazione urbanistica giusta certificazione  
dell'Ente comunale del 24.11.008 "**Zona D1 insediamento  
produttivo di tipo industriale ed artigianale**".

Tale causa acquirenti, era determinata dall'affidamento giuridico  
rappresentato dalla conformata destinazione urbanistica "**come area  
oggetto di insediamento produttivo del tipo industriale  
artigianale**".

Contrariamente al diritto soggettivo così conformato e, all'interesse  
legittimo del deducente ad ottenerne l'attuazione mediante il rilascio  
dell'apposito "permesso a costruire", l'adottato PUC, con criteri,  
scevri da ogni ragionevolezza, ha disposto che detta area sia da

ricomprensione in quella con destinazione agricola e, questo, contrariamente agli stessi "indirizzi" per la "pianificazione urbanistica" costituenti il "sostrato" tecnico giuridico delle scelte della Commissione Straordinaria alla base della redazione del nuovo PUC che si censura.

Esattamente in termini

- a- Nella qualificazione di **"città delle produzioni"** contenuta nella relazione allo stesso PUC, si afferma il prioritario intento di **"salvaguardia e valorizzazione delle attività industriali, artigianali e commerciali già esistenti che costituiscono il territorio produttivo"** riconoscendosi, come duopo fa la giurisprudenza amministrativa in merito che detta attività di salvaguardia **"non deve essere riferita alle sole strutture preesistenti"**, bensì alle **"previsioni di allocazione di ulteriori strutture produttive comunque capaci di implementare il tessuto produttivo di zona stesso"**.

Sicché, posto in tali termini appare del tutto irrazionale oltre che irragionevolmente, dettato da mere valutazioni estranee all'analisi reale del territorio, alle sue potenzialità produttive, ritenere che per la predetta area ove insiste il diritto di proprietà del deducente sia prevista la sola tutela urbanistica di mantenimento di alcune strutture produttive "comunali" PIR e il contiguo limitrofo territorio con destinazione agricola.

La stessa previsione del PUC adottato appare in contrasto con le determinazioni contenute nella relazione allegata allo stesso, ove alle specificazioni riferite al "sistema produttivo" e alla "indicazione di area di espansione a prevalenza produttiva", è fatto riguardo ad aree

limitrofe con destinazione produttive già esistenti destinate ad insediamenti produttivi dal PRG previgente **"con Piano degli insediamenti produttivi PIP parzialmente attuato"**; confermando così le previsioni del suddetto piano attuativo al fine di potenziare il tessuto produttivo di Orta di Atella.

Non v'è chi non veda come l'effettiva modificata destinazione urbanistica contrasti con le affermazioni su riportate della relazione al PUC adottato: è irragionevole ritenere, anche se trattasi di "mera intenzionalità attuativa", scollata da ogni realistica analisi del territorio; da una parte la tutela e l'implementazione del tessuto produttivo dall'altra ritenere la destinazione agricola come volano per "l'inclusione sociale" la "riduzione della povertà" e, l'incremento del reddito.

Considerazioni queste al limite di una facile e, sia consentito, "compassionevole" degradazione dell'interesse sociale e collettivo all'ordinato assetto del territorio.

In punto la relazione al PUC trascura di evidenziare le ragioni ovvero la razionalità di una scelta amministrativa di tal fatta contraddicendo la storia del territorio e addirittura il suo recupero urbanistico e produttivo attesa le "velleitarie" considerazioni poste a tutela dell'insediamento agricolo a dispetto di quello produttivo.

Quale sia stato il criterio guida di tale scelta è totalmente "oscuro": valutazioni di impatto economico?, sociologiche?, la redditività della diversa destinazione a favore dell'interesse collettivo?; di talché da tutto questo residua che la scelta appartiene alla sola "cultura" del redattore del Piano adottato che ha "omesso di confrontarsi" con il complesso degli interessi collettivi, compararlo, e che si mostra a tratti



velleitariamente “bucolico”, “rectius green” ritenendo che il piano urbanistico da esso congegnato possa costituire fattore di “inclusione sociale” e addirittura “ridurre la povertà”.

Generiche formule di cui si “apprezza” il rilievo sociale, ma ben lungi dal costituire elementi capaci di disporre in un senso anziché in un altro la conformazione del diritto di proprietà in capo al titolare che ad oggi costituisce pur sempre un diritto soggettivo benché mediato dagli interessi collettivi e conformato dall’Ordinamento.

- b- Semmai, un’analisi corretta a sostegno della impressa destinazione urbanistica del PUC, avrebbe dovuto tener conto che l’area di proprietà del deducente è posta in contiguità limitrofa con l’asse stradale Nola/Villa Literno; collegata a mezzo dell’asse mediano con l’autostrada considerando così anche le potenzialità economico produttive determinate dalla confinante città metropolitana di Napoli.
- c- Difetta nella formazione del PUC adottato una valutazione delle cosiddette “economie di scala”, intese ad individuare nelle valutazioni delle ragioni economiche produttive del territorio, la serie articolata del tessuto economico-sociale – strade, accessi autostradali, rilevanza delle preminenti produzioni locali – ove si inserisce la nuova conformazione dettata dal nuovo Piano e ciò, non solo con riferimento alla densità abitativa insistente sul territorio di cui non si ha nel piano censurato la “quantificazione”, essendo la stessa una delle più basse del territorio campano e, quindi privo dell’elemento della “saturazione della densità abitativa”, ma il sistema stesso delle comunicazioni e relazioni viarie e infrastrutturali che fanno della zona ove è posta la proprietà del deducente facilitata all’insediamento produttivo secondo il precedente “abbandonato” PUC, già disposto e approvato dalle

precedenti Amministrazioni.

- d- In punto v’è necessariamente ricordato che detto antecedente provvedimento confermativo del territorio è rimasto confermato nella propria legittimità in forza della sentenza emessa dal TAR Campania nr. 05382/2015 ove nella specifica trattazione del motivo di censura con riguardo agli “insediamenti produttivi di tipo commerciale...” richiama i precedenti pareri resi da organi amministrativi competenti – Dirigente Settore Urbanistico Prov. di Caserta – ove testualmente in sentenza si precisa che “All’art. 29 delle n.t.a. ... - recita, segnatamente, il richiamato parere provinciale di non coerenza – si afferma che nelle zone D1 e D2 del precedente p.r.g. (oggi entrambe riclassificare D1) solo il 40% è occupato da lotti edificati e di conseguenza non appare giustificata la previsione di nuove zone D fino a quando non sarà completata l’utilizzazione delle precedenti zone D1 e D2 del p.r.g. ... pertanto la nuova zona D2 del p.u.c. dovrà essere limitata alla superficie attualmente occupata (pari al 51% come riportato all’art. 30 della n.t.a. ...) oltre al corrispondente standard urbanistico ... per le ragioni di cui sopra, analogamente, la nuova zona D3 del p.u.c. “insediamenti produttivi con probabili rischio rilevante” (art. 31 n.t.a. ...) non ha alcuna giustificazione ... di conseguenza deve essere ridotta al perimetro dell’impianto di betonaggio esistente oltre al corrispondente standard urbanistico e quindi riclassificata D1”  
È evidente, dunque, il contrasto con l’art. 67, comma 2, delle n.t.a. del p.t.c.p., il quale consente l’incremento proporzionale delle aree per insediamenti produttivi (zone D) (nella misura del 7,6% per industria e del 3,3% per servizi) non già rispetto alle superfici che abbiano tale (mera) destinazione ad opera del previgente p.r.g., bensì rispetto alle superfici che abbiano anche effettivamente ricevuto tale utilizzazione. Siffatti rilievi resistono, peraltro, alle controdeduzioni rassegnate dal Settore Politiche del territorio, Servizio Urbanistica, del Comune di Orta di Atella con nota del 23 marzo 2013, prot. N. 759/URB.  
In particolare:
  - la stessa amministrazione comunale riconosce che la zona D1 (“insediamenti di tipo manifatturiero a carattere artigianale e/o industriale”) “risulterebbe libera per il 46% della sua estensione”, mentre la zona D2 (“insediamenti di tipo commerciale, direzionale,



turistico”) sarebbe occupata per il solo 51%;  
- come replicato nella relazione tecnica depositata da parte ricorrente il 5 gennaio 20015, i richiamati piani urbanistici attuativi (p.u.a.) approvati in zona D sono stati sospesi con deliberazione della giunta comunale di Orta di Atella n. 162 del 25 settembre 2013, così non potendosi tuttora considerare “utilizzate” ai sensi dell’art. 67, comma 2, delle n.t.a. del p.t.c.p. le aree da essi disciplinate.

Pertanto la mera classificazione della complessiva area ove insiste la proprietà del deducente non tiene conto della precedente imposta destinazione onde consentire **“l’incremento proporzionale delle aree per insediamento produttivo zona D”**.

- e- Va precisato inoltre il carente difetto di istruttoria nell’acquisizione e valutazione dei necessari apporti consultivi con riferimento al sub procedimento della VAS, già di per sé assorbente rispetto ai vizi procedurali dedotti e alle scelte di merito fatte dalla Commissione nell’adozione del nuovo PUC, non ritenendosi per la completezza delle valutazioni ponderali degli interessi coinvolti le conclusioni del precedente adottato PUC, pur passato indenne alla valutazione di legittimità della giustizia amministrativa sentenza TAR Campania sopra richiamata.
- f- Ricorre allo stato la concreta ed effettiva lesività del piano adottato per essere le previsioni dello stesso direttamente incidenti sul diritto di proprietà del deducente, determinando un significativo decremento non solo del suo valore economico ma inibendo la concreta utilizzazione dello stesso a fini produttivi, violando l’affidamento, che ha un suo autonomo valore giuridico, sul quale si confidava al momento del suo acquisto dell’area in forza della certificata destinazione economica conformata come area idonea all’insediamento produttivo, anche per il già presente stabilimento produttivo tra l’altro riferito alle strutture di proprietà dell’Ente

comunale.

Non si rinvencono negli atti – documenti e analisi del territorio – allegati all’istruttoria del nuovo PUC, il criterio ordinante che ha portato la Commissione Straordinaria alla decisione adottata; la valutazione comparativa degli interessi delle proprietà coinvolte nella nuova conformazione del territorio da cui riconoscere la ragionevolezza, proporzionalità e razionalità della nuova scelta determinatasi da un Organismo amministrativo privo di legittimazione democratica: basti rilevare che l’adozione del Piano risulta temporalmente coevo all’elezioni del nuovo Consiglio Comunale; in attesa dell’insediamento di quest’ultimo la Commissione “adotta” il nuovo PUC proponendone l’approvazione previa concessione del rituale termine di legge per le “osservazioni” che con il presente atto si producono.

Tutto ciò dedotto

#### Si chiede

Che l’Organo Amministrativo competente, Voglia ritenere quanto sopra dedotto a censura del nuovo PUC adottato, procedendo a nuove valutazioni e determinazioni modificative dello stesso tenuto conto di quanto sopra osservato preservando a favore dell’area di proprietà del deducente Pasquale Fusco foglio 6 part. nr. 5222 la destinazione di cui alla certificazione come “Zona D1 insediamento produttivo di tipo industriale e artigianale” rilasciata il 24.11. 2008.

Orta di Atella, li 10.01.2022

Avv. Maurizio Bianchi

Pasquale Fusco