

SILVANO TOZZI
LUCA TOZZI
ALFREDO MARIA SERRA
DARIO BRIN
ANTONIO CAIAZZO
ANTONIO ERRA

Napoli li, 22.12.2021
Prot.n. 1251/is

Spett.le
Comune di Orta di Atella
Ufficio Politiche del Territorio
Viale Petrarca, 2
81030 Orta di Atella (CE)
Pec: protocollo.ortadiatella@asmepec.it

Oggetto: Opposizione ed osservazioni al P.U.C. adottato con Delibera della Commissione Straordinaria n. 94 del 6/11/2021 – pubblicata sul BURC n.109 del 22.11.2021.

Il sottoscritto **avv. Luca Tozzi** (TZZLCU73A25F839A) debitamente incaricato dalla società **P.DF Supermercati s.r.l.** (06670231213), con sede in Giugliano al Corso Campano 519, in persona del legale rappresentante *p.t.*, sig. Ferdinando De Fenza, elettivamente domiciliata all'indirizzo PEC studiotozzi@cnfpec.it nonché fisicamente presso lo Studio Legale Tozzi in Napoli alla via Toledo n. 323, in relazione al procedimento in oggetto, in nome e per conto della società rassegna le seguenti osservazioni.

PREMESSO

- Che la scrivente società ha richiesto al Comune di Orta di Atella il rilascio di permesso di costruire, con istanza distinta al protocollo comunale al n. 17534 del **27.8.2018** (pratica n. 22/2018 Reg. PdC), avente ad oggetto la apertura di un supermercato previa ristrutturazione edilizia con accorpamento di unità immobiliari preesistenti e cambio parziale di destinazione d'uso (ovvero con passaggio da destinazione commerciale per la esposizione e vendita della produzione delle attività artigianali a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio di prodotti alimentari), ai fini della realizzazione di una media struttura di vendita MA/M di prodotti alimentari e non con annessa area Bar;

- Che il Comune di Orta di Atella ha disposto il rigetto dell'istanza con il provvedimento **prot. n. 25635 del 17.12.2018**, così come volta all'apertura del supermercato, in forza delle medesime motivazioni rese nella comunicazione di avvio del procedimento;

Il sopra citato provvedimento è stato gravato dalla ricorrente a mezzo di **ricorso distinto con R.G. 9/2019** il quale è stato successivamente **accolto da Codesto TAR a mezzo della sentenza n. 5954/2019 che ha disposto l'annullamento del sopra citato provvedimento di diniego del SUAP;**

- Che, stante la mancata esecuzione della sopra citata sentenza, la ricorrente si è vista costretta ad adire nuovamente Codesto TAR con ricorso per ottemperanza ex art. 112 c.p.a. (**R.G. 688/2020**) con cui ha chiesto che l'Amministrazione comunale resistente venisse condannata ad ottemperare alla sopra citata pronuncia;

CONSIDERATO

- Che l'immobile sito nel Comune di Orta di Atella alla via Troisi n. 8 nel quale la scrivente vuole realizzare un supermercato è oggetto di un preliminare di acquisto con trasferimento

anticipato del possesso da parte della ricorrente per un prezzo superiore ad € 1.2 milione e di € 800.000,00 di investimenti di cui una buona parte già effettuati;

- Che l'intervento in parola riguarda un immobile distinto al Catasto fabbricati al foglio 8 particella 5606 sub 7, 9 e 10, ricadente nel previgente PRG in zona D2 (artigianale commerciale) e successivamente al precedente approvando PUC in zona "CC – mista di riqualificazione urbanistica ed ambientale" del PUC (all'art. 28 delle N.T.A.) il quale è stato successivamente annullato a mezzo della deliberazione della Commissione Straordinaria del Comune di Orta di Atella n. 15 del 14.7.2020;

- Che con la delibera in oggetto n.94/2021, pubblicata sul BURC n. 109 del 22.11.2021, è stato adottato il nuovo PUC;

- Che il nuovo strumento urbanistico vede l'immobile in cui dovrà svilupparsi l'attività della ricorrente ricadere in zona B1 all'interno di una sorta di "dente" tra due zone D1;

- visionato il PUC adottato da Codesto Comune

SI RILEVA

- che il nuovo PUC deve tenere in debito conto quanto statuito dal TAR Campania – Napoli con la sentenza n. 5954/2019 pena l'illegittimità automatica degli atti elusivi del detto giudicato del TAR;

- che il nuovo ed adottando PUC illogicamente non prevede all'interno dei suoi allegati il nuovo SIAD nonostante il precedente SIAD è stato annullato in sede autotutela dalla Commissione Straordinaria Prefettura creando così una ingiustificata *vacatio legis* dell'attività commerciale sul territorio comunale;

- Che l'art. 46 delle NTA allegate al nuovo PUC prevede con riferimento alla **zona B1**, che le sole attività commerciali ammesse sono quelle ricadenti nella categoria degli esercizi di vicinato mentre non si fa riferimento alcun riferimento alle medie strutture di vendita medie come quella già in parte assentita alla società osservante;

- che il Vecchio SIAD prevedeva la possibilità di realizzare supermercati (oltre a quelli già realizzati) pacificamente in zona B e C;

Quanto sopra premesso e rilevato, l'istante, ai sensi del 2° comma dell'art. 24, L. Reg. Campania. n. 16/2004, formula le seguenti osservazioni in relazione alla zonizzazione fissata dal Piano Urbanistico Comunale interessante i suoli di sua proprietà e/o in sua disponibilità e, per i motivi di seguito rappresentati, ne contesta le scelte urbanistiche sia sotto il profilo della destinazione di uso

1 - Sulla destinazione di uso delle aree ove è sito l'immobile in disponibilità della ricorrente.

La previsione di cui all'art. 46 delle NTA dell'approvando PUC è gravemente lesiva della la società PDF Supermercati srl allorchè risulterebbe negare illegittimamente la realizzazione del supermercato (già assentito in buona parte dal SUAP).

Risulta, altresì, manifestamente illogica in quanto sussistono attualmente nella medesima zona B1 (ex B ed ex D) oltre alla realizzanda struttura della scrivente società anche altre strutture di supermercato già attive (cfr. allegato TAV 15 con indicazione delle strutture di supermercato di media vendita attive in zona B1) con la conseguenza che, in caso di mancata modifica della sopra citata previsione, dovrà procedersi o a far chiudere i supermercati già aperti ricadenti nella zona B1 ovvero porre in essere diverse sanatorie *ex post* con conseguente modifica 'in sanatoria' del SIAD da approvare.

La detta zonizzazione B1 oggetto dell'approvando PUC, rispetto alla posizione giuridica della società scrivente, è manifestamente illogica per le seguenti circostanze di fatto e di diritto:

- perché il PUC non può prescindere dalle realtà urbanistiche esistenti, legalmente assentite dal Comune fino ad oggi ovvero in via di assenso (come quella di PDF);

- perché non può non prevedere all'interno della zona B1 i supermercati di media vendita (e a maggior ragione quelli già esistenti) così come accade in tutti gli altri PUC approvati negli altri Comuni;

- perché tutti i volumi più consistenti così come comprensivi sia quello nella disponibilità della scrivente che quelli già adibiti a medie strutture di vendita, sono stati assentiti da Codesta Amministrazione e legittimamente edificati in forza del previgente SIAD con la conseguenza che la mancata previsione della destinazione in parola nell'ambito del richiamato art. 46 delle adottande NTA del PUC determina una evidente lesione dei diritti dell'istante nonché dei titolari delle strutture già attive;

- perché per la particolare conformazione in cui si trova la struttura della scrivente, ovvero in un dente/intersezione contrassegnata come zona B1 ricadente tra due zone D1, risulta ancor più illegittima la mancata previsione di destinazione d'uso di strutture di media struttura di vendita nella zona in parola allorquando nelle attigue zone D1 è invece consentita siffatta destinazione d'uso;

- perché è palese che il PUC, in corso di adozione, comprime, indebitamente, illegittimamente ed illogicamente il diritto di proprietà della istante, sia rispetto allo affidamento ingenerato per una realtà edilizia ed urbanistica consolidata previgente (PRG e SIAD), sia rispetto agli intenti già manifestati dalla stessa Amministrazione precedente in sede programmatoria sia rispetto alla sentenza del TAR ottenuta da PDF (cfr. **C.d.S., 6[^], 3 agosto 2007, n. 4326**);

- perché con la suddetta scelta urbanistica si comprime e si limita il diritto quesito di iniziativa economica (intesa come possibilità di porre in essere l'attività commerciale per cui la società scrivente ha già compiuto ingenti investimenti), garantita dall'art. 41 della Costituzione ad un soggetto con consolidate credenziali imprenditoriali, quale è la società osservante che ha investito in un immobile che alla data dell'acquisto aveva tutte le caratteristiche edilizie ed urbanistiche per poter aprire un supermercato.

Pertanto, alla luce degli evidenziati vizi connessi alla adozione del PUC, riconducibili all'erronea ed illogica mancata previsione della destinazione d'uso di strutture di media vendita nell'ambito della zona B1, si evidenzia l'interesse legittimo della stessa società istante alla parziale modifica della zonizzazione urbanistica (cfr. **C.d.S. sent. n. 566/85**) con l'esplicito inserimento all'interno dell'art.46 delle NTA dell'adottando PUC della possibilità di realizzare una media struttura di vendita come quella già predisposta dalla società osservante.

Distinti saluti.

Avv. Luca Tozzi

COMUNE DI ORTA DI ATELLA
Provincia di Caserta

PIANO URBANISTICO COMUNALE
(Lr 16/2004 - Regolamento 5/2011)

IL SISTEMA DELLE SCELTE

E PIANIFICAZIONE OPERATIVA

Tavola E02

Supporto tecnico-scientifico
 Dipartimento di Ingegneria Civile - Università di Salerno
 Gruppo di Tecnica e Pianificazione Urbanistica - GTpu
 Responsabile Scientifico: Prof. Ing. Roberto Gerundo
 Coordinatore Tecnico: Dott. Ing. Alessandra Maria, PhD
 Responsabile operativo: Dott. Ing. Viviana De Salvatore
 Borsista GTpu: Dott. Ing. Ottavia Giacomano

Zonizzazione acustica: Dott. Ing. Carlo Eboi, PhD
 Carta dell'uso agricolo del suolo: Dott. Agr. Eligio Troisi
 Coordinatore della progettazione e P.L.U.P.: Dott. Ing. Maria Luisa Stano
 Supporto alla Progettazione:
 Sovraincaricato Prefettizio Servizi tecnici: Geom. Camille Medici
 Sovraincaricato Prefettizio Servizi sociali: Dott. Ing. Giandomenico Saccone
 Sovraincaricato Prefettizio Servizi sociali: Dott. Giuseppe Bonino

Dott.ssa Francesca Giovanna Buono
 Dott.ssa Rosa Maria Falasca
 Dott.ssa Lucia Guernero

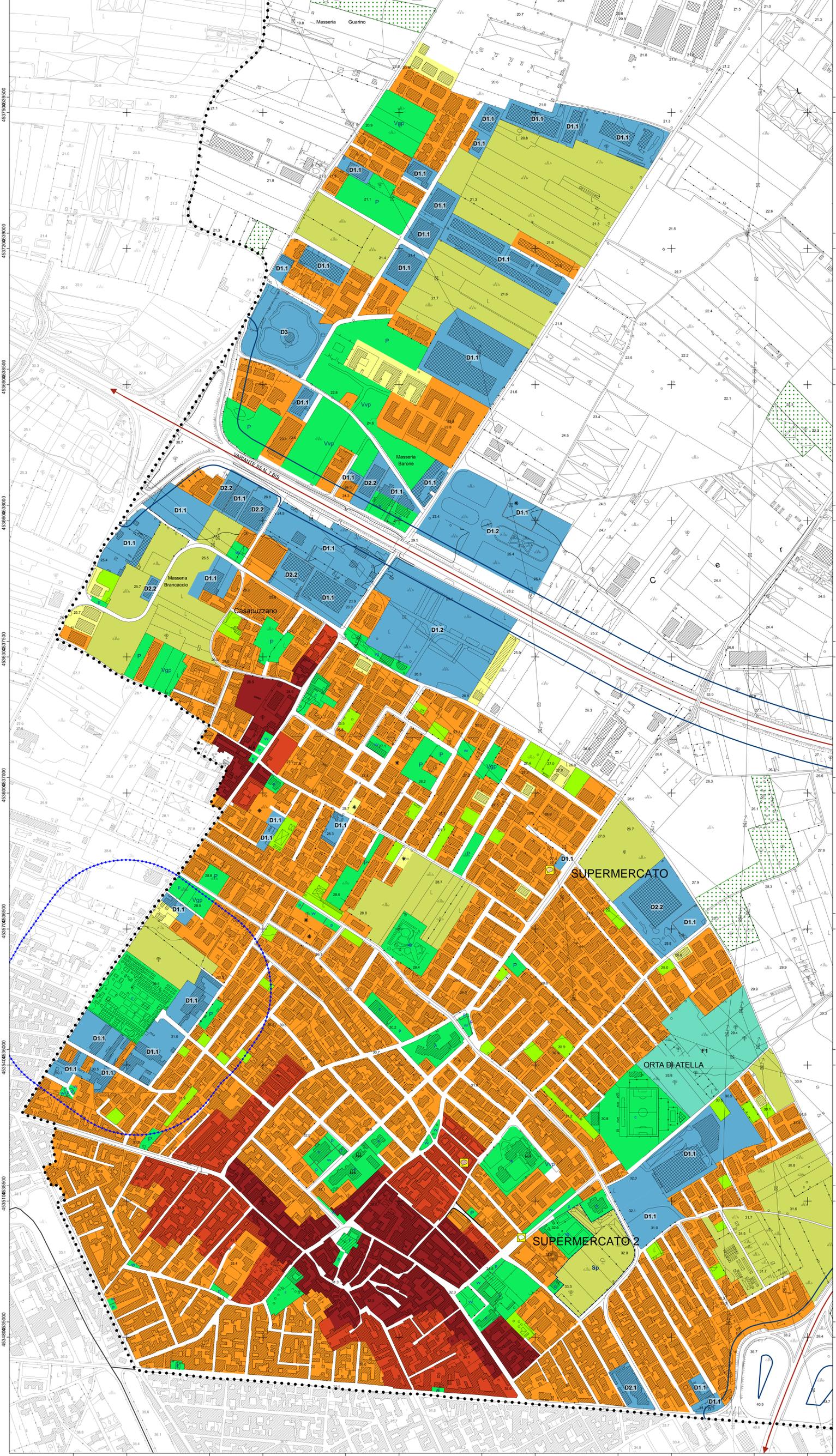
Convenzione del 23.06.2021

Legenda

- limiti comunali
- limite comunale Orta di Atella
- Zona A1 – edilizia tradizionale e di pregio
- Zona A2 – tessuto di antico impianto
- Zona B1 – urbanizzazione recente saturata
- Zona B2 – urbanizzazione recente incompiuta
- Zona D – aree a prevalenza produttiva
- D1 – aree produttive esistenti e di progetto
 - D1.1 - esistenti
 - D1.2 - di progetto
- D2 – aree produttive dismesse o incompiute
 - D2.1 - all'interno del centro abitato
 - D2.2 - al di fuori del centro abitato
- D3 – area turistico-ricettiva da ripristinare
- Zona E1 - aree agricole di interesse strategico
- Zona E2 – aree agricole di preminente valore paesaggistico
- Zona F – attrezzature di interesse generale
 - F1 - istruzione superiore
 - F2 - impianto di depurazione
- Dotazioni territoriali

ESISTENTI	DI PROGETTO
Verde	Vv
verde di arredo urbano	Vvp
verde per il gioco e lo sport	Vgp
Istruzione di base	S
Parcheggi	P
Interesse comune e/o tecnologico	C
Attrezzature religiose	R
	Sp
	Pp
- G1 – verde di risistemazione fondiaria
- G2 – aree agricole urbane di preminente valore ecosistemico

- * manufatti realizzati successivamente alla redazione della CTR di base
- area di rispetto cimiteriale - 200 m (Legge 166/2002)
- area di rispetto impianto di depurazione - 100 m (Allegato 4 della Deliberazione del Consiglio dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento. Disposizioni del Ministero dei Lavori Pubblici 4.02.1977)
- viabilità principale esistente e relativa fascia di rispetto - 40 m (DPR 16.12.1992) (20 m in attraversamento zona urbana)
- viabilità di progetto
- linea ferroviaria Alta Velocità Napoli-Roma e relativa fascia di rispetto - 30 m (DPR 753/1980)



BASE CARTOGRAFICA
Carta Tecnica Regionale della Campania

REGIONE CAMPANIA
derivata dal DataBase Topografico

scala 1:3000

DATI INFORMATICI
RAPPRESENTAZIONE CONFORME UNIVERSALE
TRASVERSALI DI MARCATORI (GTU)
SISTEMA DI RIFERIMENTO: ETRS - Realizzazione ETRF2000 (EPOCA2000) ellissoide UTM, longitudine da Greenwich
ALTIMETRIA: in metri riferita al mare di Genova (1982)
TALUO CARTOGRAFICO: Sistema Geografico ED50
ellissoide internazionale con orientamento medio europeo

TRASPORTI

- Autosstrada
- Strada asfaltata, doppio chrometico, zona
- Strada non asfaltata
- Fianco pedonale o ciclopedale
- Strada in costruzione
- Sentiero facile
- Tratturo
- Multistrada
- Mazzara strada e linea spartitraffico
- Strada in galleria
- Furvia, cabinovia
- Seggiovia
- Ferrovia a scartamento ordinario
- Ferrovia a scartamento ridotto
- Tramvia in sede propria e funzionale
- Ferrovia in costruzione
- Ferrovia in disuso
- Ciglio massicciata
- Tratto ferroviario in galleria
- Imbocco galleria stradale e ferroviaria
- Paseggio a livello
- Aeroporto, eliporto
- Faro, fanale

COSTRUZIONI VARIE, IMPIANTI

- Edificio generico
- Edificio industriale
- Edificio di terziario industriale
- Edificio agricolo, stalla, fienone, eremita
- Edificio di culto, campanile
- Cimitero
- Cappella, tabernacolo
- Torre, ciminiera
- Monumento
- Edificio in costruzione
- Edificio diroccato o rudere
- Corpo aggettante
- Portone
- Canalione
- Abbellimento preesistente
- Portico o galleria sotto edificio
- Serra
- Tavola o pensilina
- Baracca
- Barriera, cisterna, silos non rappresentabile e rappresentabile
- Campeggio
- Raffineria
- Discarica
- Rotameo
- Scuola
- Spettacolo
- Cuspedale
- Municipio
- Tribunale

SERVIZI

- Elettrodotto ad alta tensione, con tralicci
- Elettrodotto a media tensione, con pali
- Cablina elettrica, cablino di trasformazione
- Quadrante
- Acquedotto sopraelevato, interrato
- Meteorologo
- Impianto idrico, fitoriduttore
- Antenna per telecomunicazione
- Depuratore
- Stazione, sottostazione elettrica
- Stazione di rifornimento e di servizio

OROGRAFIA

- Curva di livello districca
- Curva districca incrociata
- Curva di livello rettilinea
- Curva ordinaria incrociata
- Curva di livello ausiliario
- Ciglio di frana
- Scarpata naturale o artificiale
- Grotta con accesso verticale, orizzontale
- Ghiacciaio, pietraia
- Sabbia, duna, deposito sabbioso
- Roccia
- Ciglio di area estrattiva, cava

IDROGRAFIA

- Canale d'acqua > 5 m
- Canale d'acqua < 5 m
- Canalotta irrigua o scottura
- Marea e piscina, pozzo
- Abbeveratoio, fontana, sorgente
- Palude
- Birgia, pescata, cascata
- Fiume
- Condotto forzato
- Condotto forzato sotterraneo

VEGETAZIONE

- Limite di coltura
- Limite di tagliata
- Limite di bosco
- Filare di alberi
- Filare di viti
- Filare di agrumi
- Filare di frutteto
- Macchia, prato
- Bosco fitto
- Albero generico, vigneto
- Uliveto, frutteto
- Agrumeto, larice
- Cedua, abete
- Faggio, pino
- Cipressi, eucalipto
- Leccio, quercia
- Pioppo, castagno

CONFINI

- Muro a secco
- Muro divisorio
- Muro di sostegno
- Palizzata, cancellata, rete, filo spinato
- Siepe
- Limite comunale
- Limite regionale

PUNTI TOPOGRAFICI

- Vertice della rete IGM85
- Vertice della rete di raffinamento
- Caposcopo di livellazione

In riscontro alla nota Prot. N.6775 del 25-03-2022 si ritrasmettono le osservazioni al PUC del Comune di Orta di Atella secondo le indicazioni fornite.

Distinti saluti

Studio Tozzi



Mail priva di virus. www.avast.com