

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 allegata 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

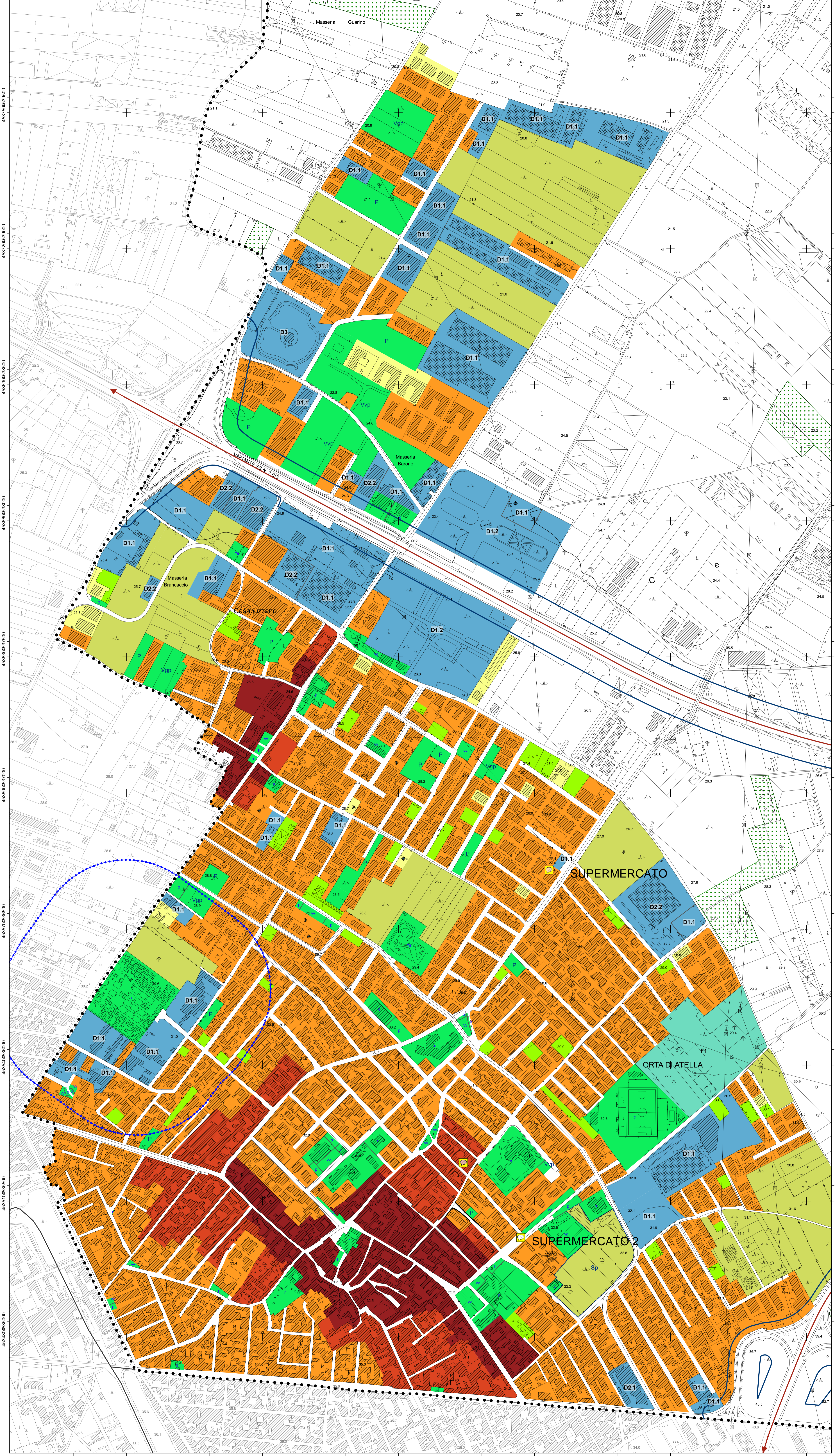
E	PIANIFICAZIONE OPERATIVA	Firma
Tavola E02	PIANO OPERATIVO (AMBITI URBANI)	
	Supporto tecnico-scientifico Dipartimento di Ingegneria Civile - Università di Salerno Gruppo di Tecnica e Pianificazione Urbanistica - GTpu Responsabile Scientifico: Prof. Ing. Roberto Gerundo Coordinatore Tecnico: Dott. Ing. Alessandra Maria, PhD Responsabile operativo: Dott. Ing. Viviana De Salvatore Borsista GTpu: Dott. Ing. Ottavia Giacomano	
scala 1:3000	Zonizzazione acustica: Dott. Ing. Carlo Eboi, PhD Carta dell'uso agricolo del suolo: Dott. Agr. Eligio Troisi Coordinatore della progettazione e F.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	
Ottobre 2021	Commissione Straordinaria 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

<p>Verde verde di arredo urbano verde per il gioco e lo sport</p> <p>Istruzione di base Parcheggi Interesse comune e/o tecnologico Attrezzature religiose</p> <p>G1 – verde di risistemazione fondiaria G2 – aree agricole urbane di preminente valore ecosistemico</p>	<p>ESISTENTI DI PROGETTO</p> <p>vv Vvp Vgp s Sp v Vp p Pp c Pp r</p>
---	--

- * 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)



<p>BASE CARTOGRAFICA Carta Tecnica Regionale della Campania</p> <p style="text-align: center;">REGIONE CAMPANIA derivata dal DataBase Topografico</p> <p style="text-align: center;">scala 1:3000</p> <p><small>DATI INFORMATICI RAPPRESENTAZIONE CONFORME UNIVERSALE TRASVERSALI DI MARCATORI (GTU) SISTEMA DI RIFERIMENTO: ETRS89 (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</small></p>	<p>TRASPORTI</p> <ul style="list-style-type: none"> Autostada Strada asfaltata, doppio senso di marcia Strada asfaltata, senso unico Strada non asfaltata Strada polverosa o ciottolosa 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 massiccato Tratto ferroviario in galleria Imbocco galleria stradale e ferroviaria Paseggio a livello Aeroporto, eliporto Faro, fanale 	<p>COSTRUZIONI VARIE, IMPIANTI</p> <ul style="list-style-type: none"> Edificio generico Edificio industriale Edificio di terziario industriale Edificio agricolo, stalla, fienile, eremita Edificio di culto, campanile Cimitero Cappella, tabernacolo Torre, ciminiera Monumento Edificio in costruzione Edificio diroccato o rudere Corpo aggettante Portico Canalone Abbellimento preesistente Portico o galleria sotto edificio Serra Tavola o pensilina Baracca Baracca, cisterna, silos non rappresentabile e rappresentabile Campeggio Raffineria Discarica Rotameo Scuola Spettacolo Cuspedale Municipio Tribunale 	<p>SERVIZI</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>OROGRAFIA</p> <ul style="list-style-type: none"> Curva di livello districca Curva districca incrociata Curva di livello rettilinea Curva ortogonale incrociata Curva di livello ausiliario Ciglio di frana Scarpata naturale o artificiale Grotta con accesso verticale, orizzontale Ghiacciaio, pietraia Sabbia, duna, deposito sabbioso Rocce Ciglio di area estrattiva, cava 	<p>IDROGRAFIA</p> <ul style="list-style-type: none"> Canale d'acqua > 5 m Canale d'acqua < 5 m Canale irriguo o scottato Marea e piscina, pozzo Abbeveratoio, fontana, sorgente Palude Birgia, pescata, cascata Fiume Condotto forzato Condotto forzato sotterraneo 	<p>VEGETAZIONE</p> <ul style="list-style-type: none"> Limite di coltura Limite di tagliata Limite di bosco Filare di alberi Filare di viti Filare di agrumi Filare di frutteto Bosco fitto Albero generico, vigneto Uliveto, frutteto Agrumeto, larice Cedua, abete Faggio, pino Cipressi, eucalipto Leccio, quercia Macchia, prato Pioppo, castagno 	<p>CONFINI</p> <ul style="list-style-type: none"> Muro a secco Muro divisorio Muro di sostegno Palizzata, cancellata, rete, filo spinato Siepe Limite comunale Limite regionale <p>PUNTI TOPOGRAFICI</p> <ul style="list-style-type: none"> Vertice della rete IGM85 Vertice della rete di raffinemento 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