



**CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE  
PROVINCIA di CASERTA**

ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DEL COMITATO DIRETTIVO

**Numero 282**

**del 04/07/2019**

---

**OGGETTO**

**PRESA D'ATTO PARERE PRO VERITATE PER RILASCIO NULLA OSTA  
TITOLO ABILITATIVO ALLA DITTA TERMINAL FRIGO SRL AGGL. AVERSA  
NORD**

L'anno DUEMILADICIANNOVE, il giorno QUATTRO del mese di LUGLIO alle ore 12.00 presso la Sede Consortile, si è riunito il Comitato Direttivo su invito del Presidente.

Presiede l'adunanza il Sig./ra RAFFAELA PIGNETTI nella sua qualità di Presidente.

Sono rispettivamente presenti ed assenti i seguenti Componenti:

---

<b>Cognome e Nome</b>	<b>Presente/Assente (P/A)</b>
.PIGNETTI RAFFAELA	P
COMUNALE GIOVANNI	P
RIZZIERI ALESSANDRO	A
TAMBURRINO NICOLA	P

---

TOTALI: 3 Presenti e 1 Assenti.

Sono Presenti i seguenti Revisori Dei Conti:

Componente : DOTT.CALENZO MARCO

Componente : DOTT.NITTOLI FRANCESCO

## IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO URBANISTICA PROPONE

### Premesso

- che con Delibera di Consiglio Generale n.17 del 16.10.2018 il Consorzio ha adottato la "Variante di Riassetto al Piano Regolatore dell'Area Industriale di Aversa Nord", ai sensi della L.R. n°19/2013;
- che con nota prot. 10809 del 21.12.2018 - e successiva integrazione del 29.01.2019 - prot. 907 le società FRIGOCASERTA S.R.L., PROPERTY MANAGEMENT COMPANY S.R.L. e TERMINAL FRIGO SRL, hanno regolarmente presentato delle osservazioni alla succitata "Variante di riassetto al piano regolatore dell'area industriale di Aversa Nord";
- che con delibera di Consiglio Generale n°20 del 24.05.2019 il Consorzio ha preso atto delle osservazioni pervenute alla "Variante di Riassetto al Piano Regolatore dell'area industriale di Aversa Nord"
- che le osservazioni delle società di cui sopra, sono risultate tra quelle approvate dall'assemblea del Consiglio Generale con Delibera n°20 del 24.05.2019;
- che, pertanto, con nota prot. 3292 del 06.04.2019, la Terminal Frigo faceva richiesta di rilascio di titolo abilitativo per la realizzazione di una unità produttiva in Agglomerato Aversa Nord;
- che è in atto l'iter di approvazione della "Variante di Riassetto al Piano Regolatore dell'Area Industriale di Aversa Nord" e che, pertanto, sono in vigore le "Norme di Salvaguardia" che prevedono la coesistenza del P.R.G. previgente con quello in via di approvazione;
- che con Delibera di Comitato direttivo n. 239 del 07/06/2019 è stato affidato all'Avv. Luigi Maria D'Angiolella con studio in Caserta alla Via Leonetti, 34, l'incarico di redigere un parere Pro Veritate in merito al rilascio di Nulla Osta a progetti che siano conformi sia al previgente strumento urbanistico che a quello previsto dalla "Variante di Riassetto al Piano Regolatore dell'Area Industriale di Aversa Nord", alla luce delle osservazioni pervenute e approvate con Delibera di Consiglio Generale n°20 del 24.05.2019,

### Considerato:

- che l'Avv. Luigi Maria D'Angiolella, con nota del 19/06/2019 - prot. Asi n°5457/2019 - ha trasmesso parere con il quale ritiene che non vi siano motivi ostativi al rilascio del nulla osta alla ditta, essendo lo stesso conforme allo strumento urbanistico vigente ed alla variante di riassetto, come risultante dall'accoglimento delle osservazioni delle società di cui sopra;

**Ritenuto** di dover provvedere, propone di prendere atto del parere trasmesso dall'Avv. Luigi Maria D'Angiolella con nota del 19/06/2019 - prot. Asi n°5457/2019;

**Il Responsabile**  
**Ing. Carlo TRAMONTANA**

## IL COMITATO DIRETTIVO

**Vista** la proposta di deliberazione formulata, previa formale istruttoria, dal Responsabile;

**Ritenuto** di dover provvedere con voti favorevoli espressi nelle forme di legge

### DELIBERA

per le ragioni esposte in narrativa e che s'intendono qui integralmente richiamate:

- di prendere atto come in effetti prende atto del Parere Pro Veritate che l'Avv. Luigi Maria D'Angiolella trasmesso in data 19/06/2019 acquisito al protocollo Asi n°5457/2019, che si allega alla presente deliberazione formandone parte integrante e sostanziale del presente deliberato, con il quale si ritiene che non vi siano motivi ostativi al rilascio del nulla osta alla ditta, essendo lo stesso conforme allo strumento urbanistico vigente ed alla variante di riassetto, come risultante dall'accoglimento delle osservazioni delle società di cui sopra;
- di autorizzare gli uffici competenti a porre in essere tutti gli adempimenti consequenziali.

OM-TC/////



*Prof. Avv. Giuseppe Abbamonte †*

*Prof. Avv. Orazio Abbamonte  
Avv. Sergio Como  
Avv. Luisa Acampora  
Avv. Luigi Maria D'Angiolella  
Avv. Ezio Maria Zuppari*

*Avv. Giancarlo Addezio  
Avv. Guido Ciccarelli  
Avv. Elio Cuoco  
Avv. Patrizia Lauritano  
Avv. Laura Rossi  
Avv. Stefano Russo  
Avv. Sergio Turturiello*

**Spett. ASI – Consorzio  
Area Sviluppo Industriale Caserta  
in persona del Presidente p.t.  
viale Enrico Mattei, 36  
81100 Caserta**

**PEC: [asi.caserta@pec.it](mailto:asi.caserta@pec.it)**

**OGGETTO:** Vs. richiesta di «*Parere Pro Veritate in merito al rilascio di Nulla Osta a progetti che siano conformi sia al previgente strumento urbanistico che a quello previsto dalla “Variante di Riassetto al Piano Regolatore dell’Area Industriale di Aversa Nord”, alla luce delle osservazioni pervenute e approvate con Delibera di Consiglio Generale n° 20 del 24.05.2019.*».

Spettabile Consorzio ASI,  
riscontro con la presente la richiesta di parere formulatami in ordine al rilascio di Nulla Osta a progetti che siano conformi sia al previgente strumento urbanistico che a quello previsto dalla “Variante di Riassetto al Piano Regolatore dell’Area Industriale di Aversa Nord” e ciò in virtù dell’avvenuta approvazione delle osservazioni presentate dal privato ed approvate con Delibera di Consiglio Generale n° 20 del 24.05.2019.

*NAPOLI - Viale Gramsci, 16 - 80122 Telefono 081/7611115 - Fax 081/663383  
ROMA - Via Sistina, 121 - 00187  
email: [segreteria@studiolegaleabbamonte.it](mailto:segreteria@studiolegaleabbamonte.it)  
[www.studiolegaleabbamonte.it](http://www.studiolegaleabbamonte.it)*

*Studio Legale  
Abbamonte*

Al fine di stendere il presente elaborato, mi è stato consegnato dagli Uffici – sia *brevi manu* che a mezzo posta elettronica – la seguente documentazione:

- delibera di incarico (delibera n. 239/2019 del Comitato direttivo con all. disciplinare e dichiarazioni da rendersi dal professionista);
- delibera n. 216/2019 del Comitato direttivo relativa alla “*presa d’atto valutazione osservazioni [...]*” e relativi allegati;
- deliberazione del Consiglio generale n. 20 del 24/05/2019, pubblicata sull’albo pretorio on line del Consorzio ASI, con relativi allegati (Tav. A e Tav. B);
- osservazioni ed integrazione alle stesse, prodotte dal privato.

\*\*\*

I. - Nel caso di specie, mi viene riferito, dopo che parte privata (le soc. Frigocaserta srl – Property Management srl – Terminal Frigo) aveva acquisito dei terreni ricadenti in zona industriale per un ampliamento del proprio opificio industriale ed aver avviato un importante programma di investimento (anche finanziato da Invitalia), con l’adozione della “Variante di Riassetto al Piano Regolatore dell’Area Industriale di Aversa Nord” veniva mutata la destinazione di dette aree che, pertanto – in ragione dello scattare delle misure di salvaguardia – perdevano temporaneamente la loro precedente vocazione edificatoria.

Il privato, pertanto, esercitando il proprio diritto di partecipare al procedimento amministrativo e, segnatamente, al procedimento di pianificazione territoriale che lo interessa, presentava articolate osservazioni nelle quali evidenziava numerose motivazioni e con le quali spiegava la necessità di un ripensamento ed un ripristino dello *status quo ante*, attribuendo nuovamente alle particelle di sua proprietà – sulle quali aveva già precedentemente avviato il programma di sviluppo, finanziato come sopra – la loro originaria vocazione edificatoria che le stesse già avevano nel previgente strumento urbanistico.

Tale richiesta veniva corroborata da molteplici argomentazioni attraverso le quali il privato contestava che la riclassificazione si poneva in aperto contrasto con la stessa

pag. 2

*Studio Legale  
Abbamonte*

finalità della *"Variante di Riassetto ... "* e, cioè, il rilancio industriale dell'area, atteso che il piano è teso *"... allo scopo di porre in essere un dettagliato riassetto dell'intero territorio dell'Agglomerato Aversa Nord, tale da consentire la valorizzazione degli insediamenti industriali già esistenti [...], al fine di dare un nuovo impulso allo sviluppo dell'economia ed eventualmente dell'occupazione nell'area industriale Aversa Nord"*. La destinazione di zona contestata con le osservazioni, infatti, anziché valorizzare sviliva gli insediamenti industriali esistenti e disincentivava lo sviluppo economico dell'area cui la variante di riassetto si ispira; a ciò si aggiunga che lo *standard* di piano previsto sui terreni di proprietà di parte istante, a dire della stessa, non chiariva di chi o cosa fosse al servizio.

\*\*\*

Con Delibera di Consiglio Generale n° 20 del 24.05.2019, pubblicata il 18/06/2019 si sono approvate integralmente le osservazioni del privato che, nelle more, ha formulato richiesta di rilascio di titolo abilitativo per la realizzazione di una unità produttiva almeno in parte sui terreni in questione.

Con la medesima delibera di approvazione delle osservazioni sono state altresì approvate e, dunque, pubblicate le allegate Tavole A e B contenenti rispettivamente l'elenco delle osservazioni presentate con l'esito della valutazione e la nuova disciplina applicabile a seguito dell'esame delle osservazioni nonché la nuova "zonizzazione di Variante al Piano regolatore ASI di Aversa Nord" (Tav. B) risultante a seguito delle osservazioni accolte.

Orbene, con la richiesta cui si riscontra, codesto Consorzio mi richiede, sostanzialmente, di essere reso edotto se l'accoglimento delle osservazioni del privato – che nel caso di specie determina l'integrale ripristino dello *status quo ante* della destinazione urbanistica dei suoi cespiti – consenta alla S.V. di procedere al rilascio del titolo ovvero se, nonostante tutto, si configuri in ogni caso una portata "ultrattiva" delle misure di salvaguardia che non consenta il rilascio di un titolo che abbia quale presupposto la natura edificabile del suolo, prevista – come detto – sia

pag. 3

*Studio Legale  
Abbamonte*

dallo strumento urbanistico previgente che oggi a seguito dell'accoglimento delle osservazioni.

II. – La fattispecie *de quo*, è regolata, da ultimo, dall'art. 51 del D.P.R. 06/03/1978, n. 218 nonché dall'art. 8 della Legge Regionale della Campania n. 19/2013 e dalla L.R. Campania n. 16/2004, dopo ampia disciplina previgente.

Ed infatti, i Piani regolatori delle aree e dei nuclei di sviluppo industriale, assimilabili al Piano territoriale di coordinamento, possono contenere prescrizioni anche immediatamente vincolanti per i privati tanto che, ai sensi del comma 3 dell'art. 51 cit., sono assistiti dalle misure di salvaguardia.

Le misure c.d. di salvaguardia sono previste dall'art. 12 co. 3 che così dispone «*In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia [...]»*.

Parimenti, l'art. 10 della L.R. Campania – disciplinando diversamente il periodo di efficacia delle stesse per anni uno – dispone che a seguito dell'adozione dello strumento di pianificazione non possa essere rilasciato, temporaneamente, un titolo abilitativo in contrasto con lo stesso o con le varianti in corso di approvazione.

Emerge dunque che la finalità dell'istituto è quella di scongiurare interventi sul territorio proposti in contrasto con nuove scelte urbanistiche, non ancora pienamente efficaci; ciò vale evidentemente in relazione alle previsioni adottate, e – a maggior ragione – non può non valere in relazione alle previsioni oggetto di puntuale scrutinio in sede di esame sulle osservazioni, in quanto oggetto di scelta definitiva da parte del Consorzio, in attesa del completamento dell'iter della pianificazione.

Questo significa che se la previsione urbanistica adottata si è modificata per effetto dell'accoglimento di una o più osservazioni, la misura di salvaguardia "si sposta" sull'ultima scelta effettuata.

La misura di salvaguardia, infatti, va vista in relazione alla fase di approvazione dello strumento urbanistico, con la conseguenza che deve essere raggiunta alle

pag. 4

*Studio Legale  
Abbamonte*

definitive previsioni del piano urbanistico impresse con l'ulteriore delibera di approvazione totale o parziale di osservazioni e non può essere raggugliata alle previsioni contenute nella delibera di adozione, ormai superate. Esse hanno la precisa *ratio*, riconosciuta da tempo, di impedire temporaneamente interventi in contrasto con il *futuro* piano approvando, ma non possono essere limitative dello *ius edificandi* quando l'intervento non si pone più in contrasto all'approvando piano e/o variante, proprio per non limitare il diritto di proprietà ed in un'ottica costituzionalmente orientata di rispetto dell'art. 42 Cost.

Diversamente – per assurdo, ragionando *a contrario* – si potrebbe addivenire ad una conclusione totalmente incoerente con il sistema della salvaguardia, che vanifichi del tutto il lavoro di pianificazione.

Infatti, si potrebbe ipotizzare che il nuovo piano adottato consenta – anche alla luce del piano vigente (c.d. doppia conformità) – un determinato intervento. Se per effetto dell'approvazione di alcune osservazioni il piano venga ricalibrato con una disciplina “peggiorativa” per una determinata porzione di territorio (che ne limiti, ad esempio, la natura edificatoria), non aggiornare immediatamente la disposizione di salvaguardia alle osservazioni scrutinate e definitivamente valutate potrebbe consentire al privato, per assurdo, di ottenere – nelle more – un titolo abilitativo in contrasto con la previsione di piano definitiva, scaturita dall'esame delle osservazioni.

Sul punto, in tema di pianificazione di livello comunale, è stato sostenuto che «[...] *l'interesse del Comune è teso all'osservanza di queste (le osservazioni) che diverranno certamente il testo definitivo, e non delle prescrizioni che non verranno certamente approvate in quanto sostituite d'ufficio. La realizzazione di edifici conformi alle norme di cui è stata richiesta la modifica comporterebbe grave danno e pregiudizio alla realizzazione del piano nel suo aspetto definitivo*». (Mengoli, Manuale di diritto urbanistico, Quarta edizione, Giuffrè editore).

Tale assunto, tra l'altro, è diretta derivazione del “principio di effettività della pianificazione urbanistica”.

*Studio Legale  
Abbamonte*

III. – Fermo restando la portata assorbente di quanto sopra evidenziato, per esigenze di completezza si evidenzia che l'ASI, in coerenza con quanto appena detto, ha anche disposto le opportune modifiche grafiche alla originaria Tavola di zonizzazione atteso che le osservazioni pervenute oltre che relazionate nella Tavola A, sono state pure riportate nell'allegata Tavola B che rappresenta quindi la "zonizzazione di Variante al Piano Regolatore A.S.I. di Aversa Nord" a seguito delle osservazioni accolte.

Il che, come detto, conferma il ragionamento appena svolto.

Sul punto, si è deciso che *«Dopo l'adozione del piano, è possibile che il comune, anche in accoglimento delle osservazioni formulate dai privati, modifichi la delibera di piano, con conseguente variante dell'originaria adozione, che costituirà nuovo parametro per l'applicazione delle misure di salvaguardia; diversamente, laddove il comune esprima solo un parere favorevole all'accoglimento delle osservazioni, la delibera ha natura ed effetti di una proposta di modifica rivolta alla regione; mentre agli effetti delle misure di salvaguardia, resta fermo il piano adottato con l'originaria deliberazione (Cons. St., IV, 7 dicembre 2000, n. 6507; Cons. St., IV, 20 febbraio 1998, n. 30; in dottrina, Maria Alessandra Sandulli, Testo Unico dell'Edilizia, Seconda edizione, Giuffrè editore).*

IV. - Nel caso di specie, poi, l'accoglimento della osservazione neppure introduce una diversa ed innovativa disciplina urbanistica (anche solo a livello di misura di salvaguardia) che vada a porsi in successione a quella precedente.

Ed infatti – a tacere del fatto che già prima dell'adozione della Variante il privato aveva avviato un complesso procedimento nel quale, oltre a richiedere il titolo abilitativo aveva preventivamente richiesto il finanziamento dell'opera ad Invitalia – occorre sottolineare che, con l'accoglimento delle osservazioni, non si "va oltre" o si "dispone diversamente" ma, semplicemente, si ripristina lo *status quo ante* e, quindi, emerge che con l'accoglimento dell'osservazione, di fatto, si è deciso di lasciare inalterata la vigente disciplina, coerente con l'osservazione accolta.

*Studio Legale  
Abbamonte*

Con il descritto accoglimento, dunque, la previsione urbanistica si riallinea nuovamente alla vigente pianificazione che, dunque, costituisce *de facto* l'unica disciplina applicabile visto il "collimare" della disciplina vigente con la nuova norma di salvaguardia che opera per quelle parti di piano su cui hanno inciso le osservazioni accolte.

V. - A parere dello scrivente, dunque, ed alla luce di quanto dedotto *supra*, con l'approvazione delle osservazioni ed il recepimento delle stesse con Delibera di Consiglio Generale n° 20 del 24.05.2019, successivamente pubblicata, l'originaria misura di salvaguardia si "ragguaglia" alla disciplina derivante dall'accoglimento dell'osservazione e, pertanto, "si sposta" sull'ultima scelta effettuata (che coincide con il Piano vigente).

Pertanto, a mio parere, non ritengo vi siano motivi ostativi al rilascio del nulla osta richiesto dal privato, ove conforme sia allo strumento urbanistico vigente che alla variante di riassetto così come oggi risultante a seguito dell'accoglimento delle osservazioni dei privati.

Tanto in adempimento del mandato conferitomi e nei limiti delle informazioni in mio possesso.

Resto a disposizione per ogni eventuale richiesta di chiarimento.

Napoli, 19/06/2019

Avv. Luigi M. D'Angiolella

D'ANGIOLELLA  
LUIGI MARIA  
AVVOCATO  
19.06.2019  
16:16:16 UTC



pag. 7

**IL PRESIDENTE**  
RAFFAELA PIGNETTI

**IL SEGRETARIO**  
PIETRO SANTONASTASO

---

Copia della presente deliberazione viene pubblicata per 15 gg. sull'Albo Pretorio on-line del sito consortile [www.asicaserta.it](http://www.asicaserta.it)

li,

**IL DIRETTORE GENERALE**

---