



COMUNE DI STRIANO
Città Metropolitana di Napoli

UFFICIO
DI PIANO

(Spazio per timbro ufficio protocollo)	COMUNE DI STRIANO (NA) Ufficio Protocollo - 4 NOV 2021 Prot. N° 16030
--	---



(Spazio riservato all'Ufficio)

Osservazione n. _____

del _____

Al Sig. Sindaco
del Comune di Striano
via Sarno, 1
80040 Striano (NA)

OSSERVAZIONE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE ADOTTATO CON D.C.C. N. 36/2021 DEL 24/07/2021

ai sensi dell' Art. 7 del Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio n.5 del 04.08.2011 della Regione Campania

PRESO ATTO

- dell'avvenuta pubblicazione dell'avviso di adozione sul *Bollettino Ufficiale della Regione Campania* (Burc) n.89 del 6 Settembre 2021 della proposta di *Piano urbanistico comunale* (Puc), con relative *Norme tecniche di attuazione* (Nta), adottato con *Delibera di Consiglio Comunale* (DCC) n.36 del 24/07/2021, comprensivo del *Rapporto Ambientale*, della *sintesi non tecnica* e degli altri studi specialistici e settoriali, redatto ai sensi della L.R. Campania n. 16/2004 e s.m.i. e relativo *Regolamento di Attuazione* n. 5/2011.
- del termine perentorio per la presentazione delle osservazioni stabiliti, ai sensi della Lr n.16/2004, in giorni 60 dalla pubblicazione sul Burc degli elaborati tecnici del Puc, coincidente con il giorno 5 Novembre 2021;

VISTI

- tutti gli elaborati tecnici che costituiscono il Puc, il *Rapporto Ambientale*, la *sintesi non tecnica* e gli altri studi specialistici e settoriali;

Il sottoscritto Falco Pasquale Antonio, nata a Striano (NA), il 04/02/1970, e ivi residente alla Via Piano, 20, C.F.

FLCPQL70B041978M, in qualità di:

Persona Fisica

affittuario della/e unità immobiliare/i ubicata in VIA PIANO

ed individuata/e rispettivamente in Catasto al/ai Foglio 4 Particella/e 226 e 779 sub 17.

PRESENTA

ai sensi del comma 3 dell'Art. 7 del Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio n.5 del 04.08.2011 della Regione Campania (*Partecipazione al procedimento di formazione dei piani e delle loro varianti*), in triplice copia, di cui una in bollo, osservazione alla proposta di *Piano Urbanistico Comunale* (Puc) e relativi Studi e Piani di Settore meglio specificati in premessa.



SEZIONE A - DATI DI ULTERIORI PROPONENTI

(duplicare il presente foglio per un numero di proponenti superiore)

il/la sottoscritto/a
nato/a a (.....) il
e residente a (.....)
in p.zza/via C.F.
telefono, cellulare, email
in qualità di

il/la sottoscritto/a
nato/a a (.....) il
e residente a (.....)
in p.zza/via C.F.
telefono, cellulare, email
in qualità di

il/la sottoscritto/a
nato/a a (.....) il
e residente a (.....)
in p.zza/via C.F.
telefono, cellulare, email
in qualità di

il/la sottoscritto/a
nato/a a (.....) il
e residente a (.....)
in p.zza/via C.F.
telefono, cellulare, email
in qualità di

il/la sottoscritto/a
nato/a a (.....) il
e residente a (.....)
in p.zza/via C.F.
telefono, cellulare, email
in qualità di



SEZIONE B - OSSERVAZIONE

B.1 - Oggetto dell'osservazione

(è possibile barrare una o più voci dell'elenco)

- Zona Territoriale Omogenea TA
- Zona Territoriale Omogenea T B1
- Zona Territoriale Omogenea C *(specificare)*
- Zona Territoriale Omogenea T D *(specificare)*
- X Zona Territoriale Omogenea T E3
- Zona Territoriale Omogenea F *(specificare)*
- Zona destinata a Standard Urbanistico *(specificare)*
- Area interessate dal sistema della mobilità (strade e/o ferrovia)
- Area interessata dal sistema delle protezioni *(specificare vincolo)*
- Disposizioni normative - Nta *(specificare articoli)*
- Atti di Programmazione degli Interventi (Api)
- Piano di Zonizzazione Acustica (Pza)
- Rapporto Ambientale (Ra)
- Errore e/o omissione
- Osservazione di carattere generale (per esempio: obiettivi, strategie, scelte non puntuali prese, ecc.)

B.2 - Dati generali degli immobili

(Da compilare nel caso di osservazione puntuale)

Unità immobiliare n.1

Frazione / Via / Piazza VIA PIANO
Dati catastali Foglio 4 Particella 226

Unità immobiliare n.2

Frazione / Via / Piazza VIA PIANO
Dati catastali Foglio 4 Particella 779 sub 17

Unità immobiliare n.3

Frazione / Via / Piazza

Dati catastali Foglio Particella Subalterni

Unità immobiliare n.4

Frazione / Via / Piazza

Dati catastali Foglio Particella Subalterni

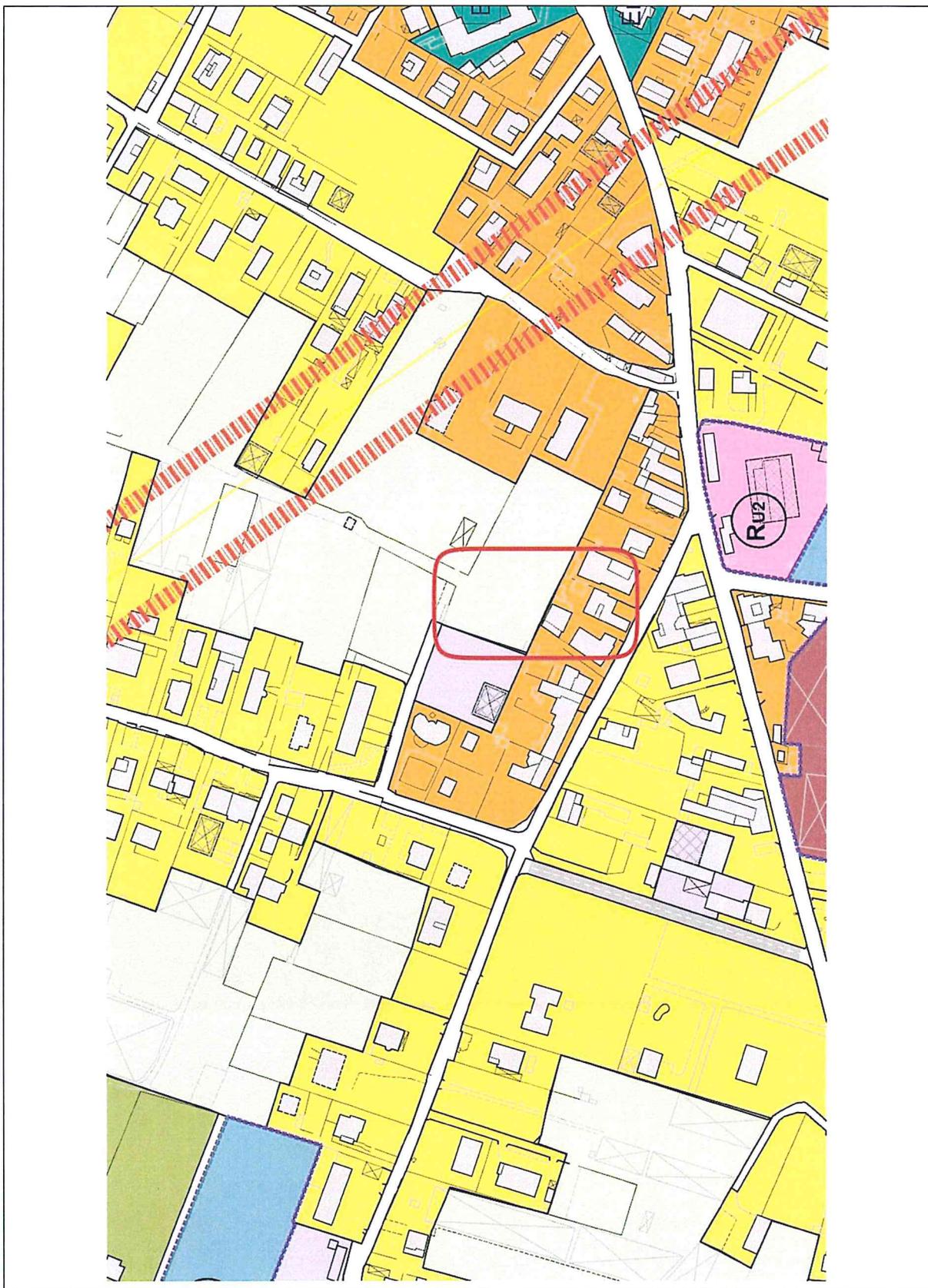
Unità immobiliare n.5

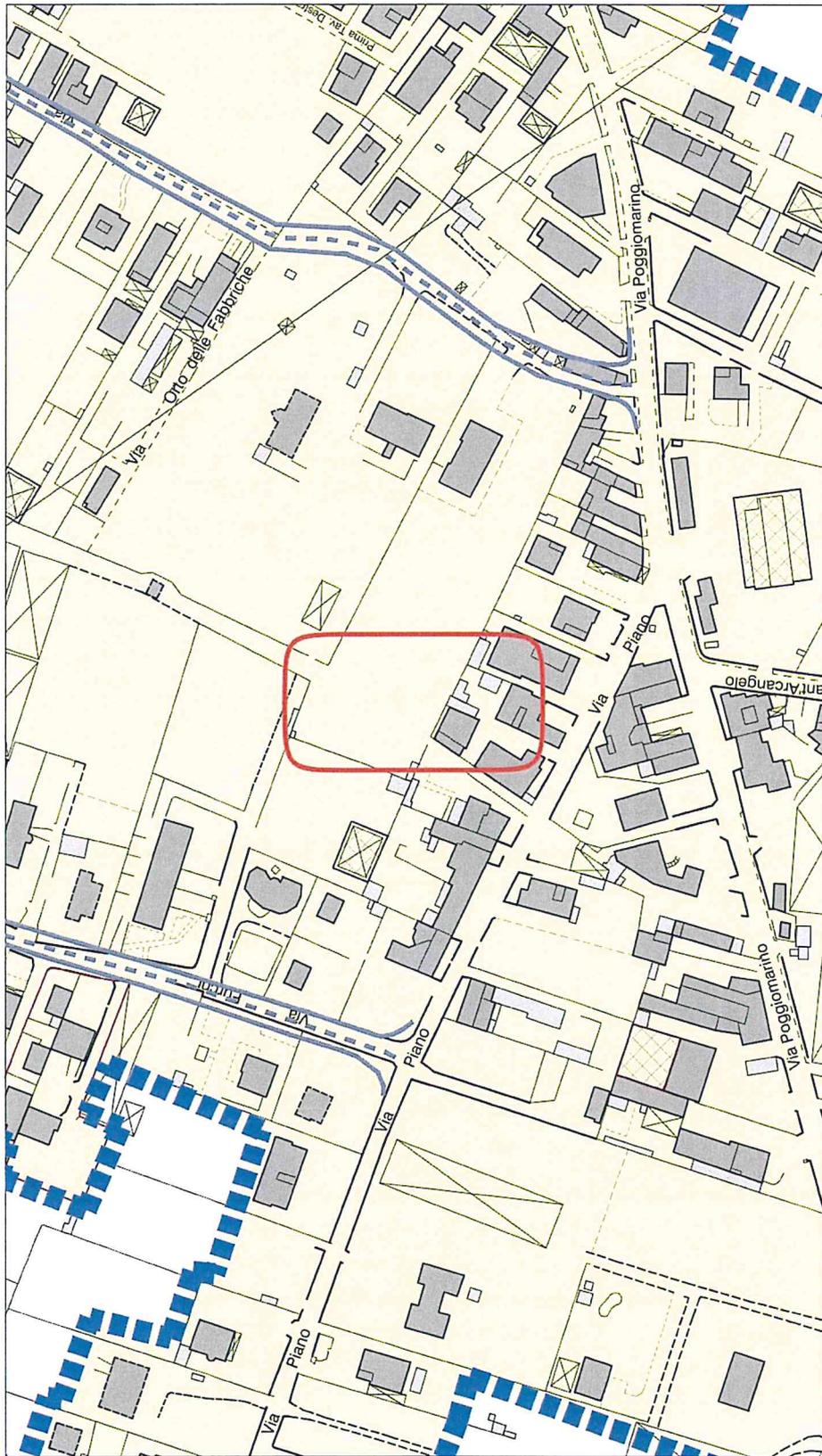
Frazione / Via / Piazza

Dati catastali Foglio Particella Subalterni



B.3 - Individuazione su PIANO OPERATIVO delle unità immobiliari oggetto dell'osservazione







B.4 - Individuazione su mappa catastale delle unità immobiliari oggetto dell'osservazione





B.5 - Descrizione dell'osservazione

Considerando che il sottoscritto svolge l'attività di riparazioni meccaniche di autoveicoli nel locale in mappa al foglio 4, particella 779, sub 17, idoneamente agibile all'uso sopra indicato così come da Segnalazione Certificata per l'Agibilità prot. 1226/2021 del 28/01/2021 e con regolare contratto di locazione commerciale;

Visto che il sottoscritto è anche affittuario del lotto di terreno in mappa al foglio 4 particella 226, confinante con l'immobile adibito ad officina meccanica in mappa al foglio 4, particella 779, sub 17;

Viste le esigue dimensioni del locale in mappa al foglio 4, particella 779, sub 17, tali da non permettere un ottimale svolgimento della attività artigianale in essere e quindi l'evidente necessità di maggiori superfici;

Visto che il lotto in mappa al foglio 4 part. 226 non è stato asservito precedentemente all'edificazione;

Visto che entrambi gli immobili ricadono nella perimetrazione del centro abitato ed edificato;

Si richiede che la particella in mappa al foglio 4 part. 226 non debba rientrare nella zona omogenea TE3 ma bensì in qualsiasi altra zona omogenea tale da permettere l'implemento e l'ampliamento dell'attività artigianale esistente del sottoscritto.

SEZIONE C - ELENCO ALLEGATI

- 1) Contratti di locazione e di affitto
- 2) Visure catastali
- 3) Planimetrie catastali

Distinti saluti.

Data, 04/11/2021

Firma dei proponenti

.....

.....



TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI (Informativa ai sensi del Regolamento UE 679/2016 e D.Lgs. 196/2003 come modificato dalla Legge 101/2018)

Ai sensi del del Regolamento UE 679/2016 e D.Lgs. 196/2003 come modificato dalla Legge 101/2018, i dati forniti formano oggetto di trattamento nel rispetto della normativa sopra richiamata, in modo lecito ed in osservanza degli obblighi di correttezza e riservatezza. Tali dati potranno essere trattati esclusivamente per le finalità connesse all'espletamento inerente all'osservazione presentata. Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Striano. I dati potranno essere trattati anche mediante supporto informatico.

Data 04/11/2021

Firma dei proponenti

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

(art. 27 della legge n.392 del 27 luglio 1978)

Con la presente **scrittura privata**, da valere quale atto pubblico a tutti gli effetti e conseguenze di legge, redatta in triplice originale,

Il Signor **Falco Emilio** nato a Sarno (Sa) il 14 Febbraio 2000 e residente a Striano (Na) alla via Piano n. 20 CF **FLCMLE00B14I438V**, in qualità di proprietario,
(di seguito, il "**Locatore**")

CONCEDE IN LOCAZIONE

Al sig.) **FALCO PASQUALE ANTONIO** nato a Striano il 04/02/1970, e residente a Striano (Na) alla via Piano n.20, C.F. FLC PQL 70B04 I978M,
(di seguito, il "**Conduttore**")

il seguente immobile : locale sito in Striano (Na) alla via Piano n. 20, al piano S1 e e iscritto al NCEU di Striano al foglio 4, particella 779, sub 17, cat. C/3, per uso artigianale.

1) *Durata*: la durata della locazione è convenuta ed accettata in **anni dodici** e più precisamente dal **30 SETTEMBRE 2021** al **29 SETTEMBRE 2033**.

2) *Corrispettivo*: Il canone annuo della locazione è convenuto ed accettato in **Euro 500,00** (cinquecento/00), da pagarsi in **rate annuali** di **€ 500,00** (cinquecento/00).

3) *Destinazione dei locali e subaffitto*: I locali si concedono in locazione per

il solo uso **industriale e artigianale** con diritto di sublocazione o cessione, anche se parziale, ed a qualunque titolo, anche se gratuito o per breve tempo, a persone fisiche e/o giuridiche diverse da quella del conduttore.

4) *Stato dell'immobile*: il conduttore dichiara che l'**immobile** con tutti i suoi componenti è in **perfetto stato di manutenzione** ed agibilità, adatto al proprio uso ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a restituirlo tale, salvo il normale deperimento connesso con l'**uso diligente**.

5) *Interruzione dei servizi*: il locatore è esonerato da responsabilità in caso di **interruzione dei servizi** pubblici per cause indipendenti dalla sua volontà.

6) *Oneri accessori*: le forniture dei servizi pubblici sono assunte a carico diretto del conduttore.

7) *Deposito cauzionale*: il conduttore non versa alcuna cauzione.

8) *Risoluzione del contratto*: ai sensi e per gli effetti dell'**art.1456** Codice Civile il locatore ha facoltà, ogni eccezione fin da ora abbandonata e rimossa, di **risolvere** la locazione quando: il conduttore **non paghi** il canone puntualmente e con le modalità previste; rifiuti o renda inattuabile l'**ispezione** ai locali ed all'immobile; adibisca l'immobile all'esercizio di attività **contrastante** con la destinazione dell'immobile per il quale è stato locato; esegua opere di qualunque genere senza avere ottenuto il **permesso scritto** del locatore.

9) *Imposte*: sono a carico del conduttore l'**imposta di bollo** sul contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi. La registrazione del contratto verrà fatta a cura del locatore.

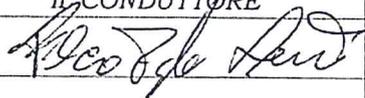
10) *Deroga delle leggi speciali*: le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle **leggi speciali** in materia di locazioni, in quanto applicabili.

Striano li 30/8/21

IL LOCATORE

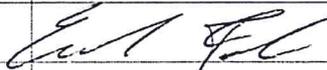


IL CONDUTTORE

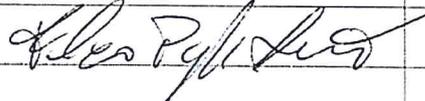


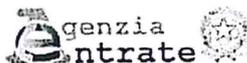
Le Parti dichiarano che le clausole del presente contratto sono state oggetto di negoziazione, e che pertanto nessuna di esse necessita di specifica approvazione ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c.

IL LOCATORE



IL CONDUTTORE





SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di NOLA
Codice Identificativo del contratto TEV21T008215000AA

In data 29/10/2021 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 21102917264520007 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da FLCPQL70B04I978M e trasmessa da
ANNUNZIATA SERGIO

Il contratto e' stato registrato il 29/10/2021 al n. 008215-serie 3T
e codice identificativo TEV21T008215000AA.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente : FALCOEMILIO
Durata dal 30/09/2021 al 29/09/2033 Data di stipula 30/09/2021
Importo del canone 500,00 n.pagine 3 n.copie 1
Tipologia: Locazione immobile uso diverso da abitativo
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO
N. CODICE FISCALE RUOLO N. CODICE FISCALE RUOLO
001 FLCMLE00B14I438V A 001 FLCPQL70B04I978M B
(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 83,00 (importi in euro)
Tipo di pagamento: prima annualita'
Imposta di registro 67,00 Imposta di bollo 16,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)
-N.progr. 001 Categoria cat. C3 Rendita cat. 101,00
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di STRIANO Prov. NA
VIA PIANO 20

Li, 29/10/2021

CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO

(ai sensi dell'art.45 della legge 3 maggio 1982, n.203)

Contratto esente dall'imposta di bollo ai sensi dell'art.25 Allegato B DPR 642/72, art.28 DPR 955/82

L'anno 2021 il giorno 30 del mese di settembre, in STRIANO, con la presente scrittura privata, e da valere come avente forza di legge, fra le parti sottoscritte:

a) **CORDELLA LUCIA** nata a Castellammare di Stabia (Na) il 26/11/1977 e residente a Striano (Na) alla via Piano n.20, cod. fisc. CRD LCU 77566 C129R che nel presente atto interviene nella sua qualità di concedente;

b) **FALCO PASQUALE ANTONIO** nato a Striano il 04/02/1970, e residente a Striano (Na) alla via Piano n.20, C.F. FLC PQL 70B04 I978M, , che nel presente atto interviene nella sua qualità di affittuario;

PREMESSO

- ✓ che la Signora **CORDELLA LUCIA** è proprietaria di un terreno agricolo sito in Striano (Na) alla via Piano con estremi catastali **foglio 4, particella 226,**

si conviene e stipula quanto appresso:

Art.1 La Sig.ra **CORDELLA LUCIA** concede in affitto al Sig. **FALCO PASQUALE ANTONIO** il terreno come descritto in premessa. L'affittuario, che accetta, dichiara di conoscere i terreni e di ritenerli idonei all'uso convenuto;

Art.2 L'affitto viene concesso ed accettato per un periodo di anni 12, a partire dal giorno 30/09/2021, per terminare col giorno 29/09/2033, salvo rinnovo.

Art.3 Il pagamento del canone sarà effettuato in quote annue di € 100,00 (cento/00).

Art.4 L'affittuario si impegna a custodire i beni oggetto del presente contratto con la diligenza del buon padre di famiglia.

Art.5 In ogni caso espressamente convengono le parti che:

- le clausole tutte del presente contratto hanno carattere essenziale e formano unico ed inscindibile contesto, sicché per patto espresso la violazione anche di una sola di esse da parte

dell'affittuario comporterà ipso jure et facto la risoluzione sua senza necessità alcuna di costituzione in mora;

Art.6 Le spese tutte di registrazione del presente contratto ed ogni altra consequenziale e dipendente sono ripartite tra le parti.

Letto, confermato e sottoscritto dalle parti, che dichiarano che il presente contratto, nel suo contesto ed in ogni singola sua clausola, è conforme alla loro volontà.

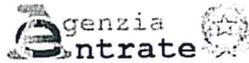
Striano, 30/8/2021

Il concedente

.....


L'affittuario

.....

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di NOLA
Codice Identificativo del contratto TEV21T008150000HH

In data 28/10/2021 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 21102810323510519 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da FLCPQL70B041978M e trasmessa da
ANNUNZIATA SERGIO

Il contratto e' stato registrato il 28/10/2021 al n. 008150-serie 3T
e codice identificativo TEV21T008150000HH.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente : CORDELLAFALCO
Durata dal 30/09/2021 al 29/09/2033 Data di stipula 30/09/2021
Importo del canone 100,00 n.pagine 2 n.copie 1
Tipologia: Affitto fondo rustico
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO
N. CODICE FISCALE RUOLO N. CODICE FISCALE RUOLO
001 CRDLCU77S66C129R A 001 FLCPQL70B041978M B
(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 67,00 (importi in euro)
Tipo di pagamento: intera durata
Imposta di registro 67,00 Imposta di bollo 0,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)
-N.progr. 001 Categoria cat. Rendita cat. 0
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto TERRENI
Ubicato nel comune di STRIANO Prov. NA
VIA PIANO 20

Li, 28/10/2021

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **03/11/2021**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **STRIANO (I978) (NA)**
• Foglio 4 Particella 779 Subalterno 17

VARIAZIONE del 12/08/2020 protocollo n. NA0156698
in atti dal 13/08/2020 DIVISIONE-CAMBIO DI DESTIN.
D'USO (n. 67505.1/2020)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **STRIANO (I978) (NA)**
Foglio 4 Particella 779

> **Indirizzo**

VIA PIANO n. 20 Piano S1

VARIAZIONE del 12/08/2020 protocollo n. NA0156698
in atti dal 13/08/2020 DIVISIONE-CAMBIO DI DESTIN.
D'USO (n. 67505.1/2020)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 101,23**
Categoria **C/3^a**, Classe **U**, Consistenza **35 m²**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del
05/01/2021 protocollo n. NA0001228 in atti dal
07/01/2021 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI
INTERNI (n. 907.1/2021)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M.
701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: **39 m²**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del
05/01/2021 protocollo n. NA0001228 in atti dal
07/01/2021 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI
INTERNI (n. 907.1/2021)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
07/01/2021, prot. n. NA0001228

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

> 1. FALCO ALESSIO (CF FLCLSS04T02I438D)

nato a SARNO (SA) il 02/12/2004

Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 28/09/2015 Pubblico ufficiale LANGELLA LUCIA Sede SAN BARTOLOMEO IN GALDO (BN) Repertorio n. 518 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 22303.1/2015 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 08/10/2015

> 2. FALCO EMILIO (CF FLCMLE00B14I438V)

nato a SARNO (SA) il 14/02/2000

Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/3: Laboratori per arti e mestieri

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **03/11/2021**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **STRIANO (I978) (NA)**

• Foglio 4 Particella 226

Partita: 3403

Impianto meccanografico del 02/01/1973

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 34,56 Lire 66.919

agrario Euro 17,33 Lire 33.561

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A1C^{a)}

Particella con qualità: **NOCCIOLETO** di classe U

Superficie: 2.034 m²

Impianto meccanografico del 02/01/1973

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. CORDELLA LUCIA**
(CF CRDLCU77S66C129R)

nata a CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)
il 26/11/1977

Diritto di: Proprietà¹ per 1/1 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 22/05/2006 Pubblico ufficiale LANGELLA VINCENZO Sede BOSCOREALE (NA) Repertorio n. 5105 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18593.1/2006 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 03/07/2006

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A1C: Consorzio di bonifica agro sarnese nocerino - b) bonifica - per i noccioleti

N=2500

E=14200



1 Particella: 226