



COMUNE DI STRIANO  
Città Metropolitana di Napoli

UFFICIO  
DI PIANO

(Spazio per timbro ufficio protocollo)

(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/la sottoscritto/a **MOCCALDI RUGGIERO FILOMENA**

nato/a a **NOCERA INFERIORE (SA)** il 09/06/1961

e residente a **SAN VALENTINO TORIO (SA)** in p.zza/via **VIA IL MEZZANA, 27**

C.F. **MCCFMN61H49F912V**, telefono ....., cellulare **348 7919833 / 329 6128824**,

email [avvmarcellofortunato@pec.ordineforense.salerno.it](mailto:avvmarcellofortunato@pec.ordineforense.salerno.it) - [aniello.nitto@ordingsa.it](mailto:aniello.nitto@ordingsa.it)

in qualità di:  Persona Fisica

Persona Giuridica - Legale Rappresentante

della Ditta/Società/Associazione .....

con sede in ..... alla via/p.zza .....

codice fiscale ..... cellulare ..... email .....

proprietario/a della/e unità immobiliare/i ubicate in p.zza/via **VIA LE VECCHIE PRIMA**

ed individuata/e rispettivamente in Catasto al/ai Foglio/i **5**

Particella/e **835**

Subalterno/i .....

#### 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 B (specificare) .....
- Zona Territoriale Omogenea C (specificare) .....
- Zona Territoriale Omogenea T D (specificare) .....
- Zona Territoriale Omogenea T E (specificare) .....
- 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.)
- Altro (Specificare) AT\_ME AREA MERCATALE DI PROGETTO (TERRITORIO DELLE ATTREZZATURE E SERVIZI)

**B.2 - Dati generali degli immobili**

*(Da compilare nel caso di osservazione puntuale)*

Unità immobiliare n.1

Frazione / Via / Piazza VIA LE VECCHIE PRIMA  
 Dati catastali Foglio 5 Particella 835 Subalterni .....

Unità immobiliare n.2

Frazione / Via / Piazza .....

Dati catastali Foglio ..... Particella ..... Subalterni .....

Unità immobiliare n.3

Frazione / Via / Piazza .....

Dati catastali Foglio ..... Particella ..... Subalterni .....

Unità immobiliare n.4

Frazione / Via / Piazza .....

Dati catastali Foglio ..... Particella ..... Subalterni .....

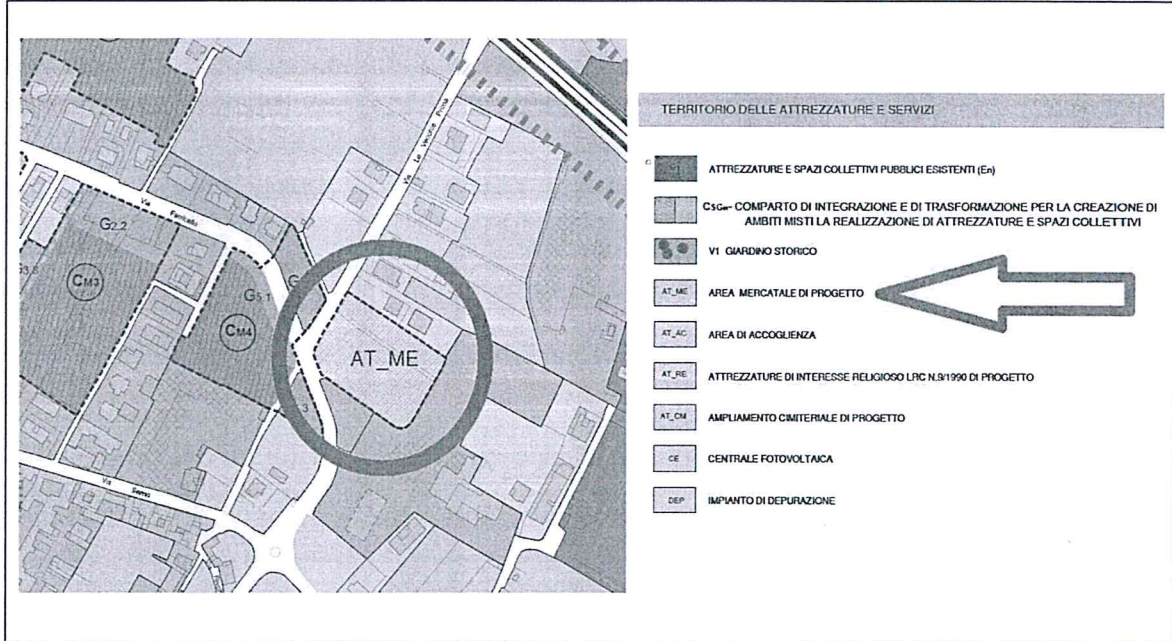
Unità immobiliare n.5

Frazione / Via / Piazza .....

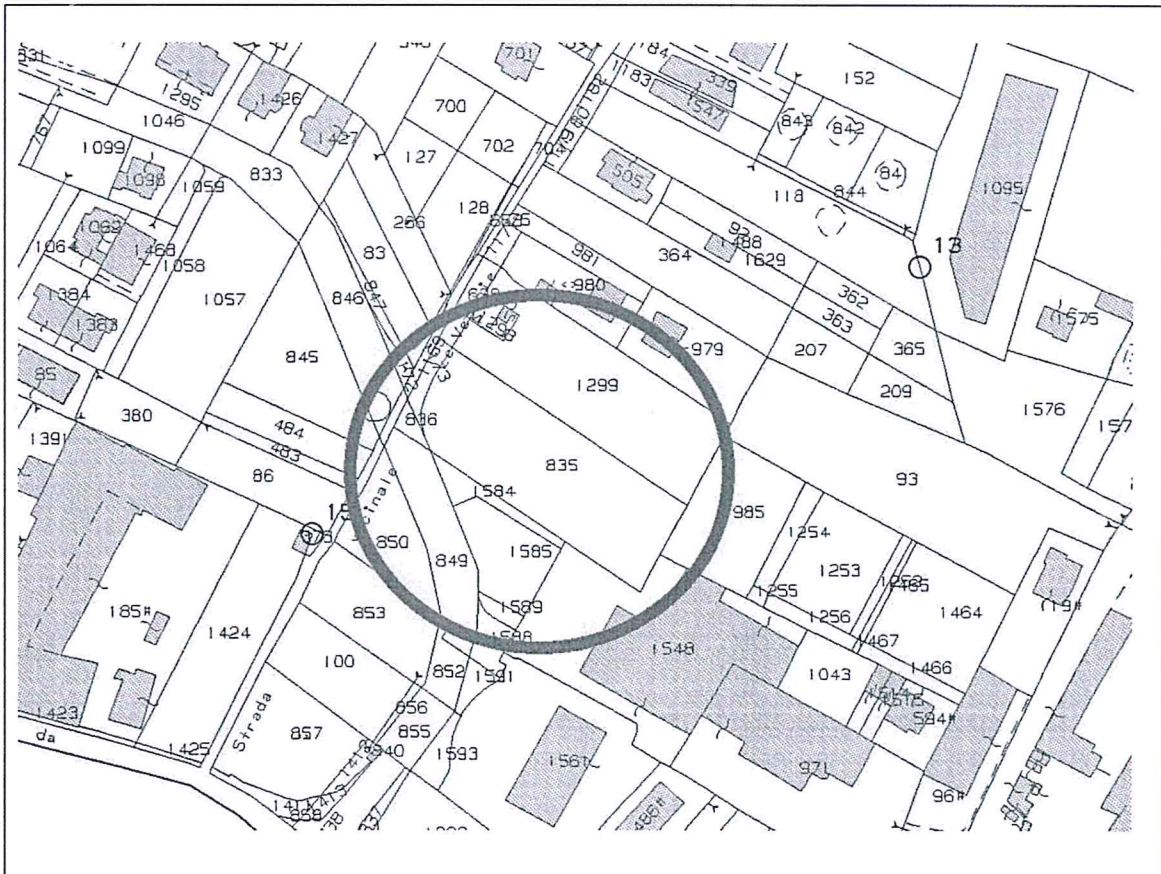
Dati catastali Foglio ..... Particella ..... Subalterni .....



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**

Si rimanda all'Allegato "OSSERVAZIONI", ai sensi dell'Art. 7 del Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio n.5 del 04.08.2011 della Regione Campania.

**SEZIONE C - ELENCO ALLEGATI**

- 1) OSSERVAZIONI
- 2) .....
- 3) .....
- 4) .....
- 5) .....
- 6) .....
- 7) .....
- 8) .....

Distinti saluti.

Data 05/11/2021

*Filomina Mocali Papparo*

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 05/11/2021

*Roberto Morabito Pugliese*

Firma dei proponenti .....

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

**- AL COMUNE DI STRIANO – IN PERSONA DEL LEGALE**

**RAPPRESENTANTE**

**Osservazioni**

**della** **Sig.ra** ° **Filomena RUGGIERO MOCCALDI** ° (C.F. MCCFMN61H49F912V), nata a Nocera Inferiore il 19.06.1961 e residente in San Valentino Torio alla Via II Mezzana n. 27,

**ai sensi**

**dell'art. 7 del Regolamento Regionale n. 5 del 04.08.2011**

al P.U.C. adottato con delibera di C.C. n. 36 del 24.07.2021, pubblicato sul B.U.R.C. in data 06.09.2021, n. 89.

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

1 – La deducente è proprietaria di un'area sita alla Via Vecchie Prima del Comune di Striano.

2 – Ai fini delle presenti osservazioni, si ritiene importante subito rappresentare che:

- detta area è ricompresa in zona "*E1 – Agricola normale*" del vigente P.R.G.;

- il vigente strumento urbanistico consente la realizzazione di fabbricati sia residenziali che destinati alla conduzione del fondo.

3 – Avendo interesse alla realizzazione di un fabbricato rurale, in data 30.12.2020, la deducente ha depositato istanza di permesso di costruire, in uno a tutta la prescritta documentazione.

4 – **Nel termine di 90 giorni di cui all'art. 20 – comma 8 del D.P.R. n. 380/2001, la P.A. non ha adottato alcun provvedimento.**

Sicchè, **su detta istanza si è formato un titolo abilitativo per silentium.**

5 – Senonchè, di recente, con delibera di C.C. n. 36 del 24.07.2021, pubblicato sul B.U.R.C. in data 06.09.2021, n. 89, codesto Ente ha adottato il P.U.C..

Dall'esame dei relativi elaborati si evince che codesta P.A. ha destinato l'area di proprietà della deducente ad "area mercatale di progetto".

E ciò, **ignorando del tutto l'intervenuta formazione del silenzio assenso sull'istanza di p.d.c. depositata dalla deducente in data 30.12.2020.**

6 – Nell'ambito del procedimento di cui in epigrafe ed ai sensi dell'art. 7 del Regolamento regionale n. 5/2011, si osserva quanto segue.

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

**A – SULLA CORRETTA DESTINAZIONE DI ZONA**

a.1 – E' principio pacifico, in tema di redazione degli strumenti urbanistici generali, che "la zonizzazione ..... ai sensi dell'art. 7 L. n. 1150/42, così come modificata dalla L. n. 1187/68, **deve tener conto della situazione esistente** al momento dell'approvazione del P.R.G." ovvero, nell'attuale assetto normativo del P.U.C. (cfr. per tutte T.A.R.



Valle D'Aosta 24.02.94 n. 19; Diritto urbanistico Mengoli – Giuffrè 1997).

Qualsiasi scelta urbanistica e tutti gli elaborati che concorrono alla formazione del Piano, cioè, **devono tener conto dell'effettivo stato dei luoghi ovvero della situazione esistente.**

a.2 - Del pari, è principio pacifico in giurisprudenza che *“il Comune, pur avendo la più ampia discrezionalità di rivedere le previsioni urbanistiche in sede di disciplina del proprio territorio, tuttavia, ove abbia ingenerato precisi affidamenti sull'edificabilità nel proprietario dell'area, non può adottare una variante che modifichi le previsioni già in vigore senza una congrua comparazione tra i vari interessi in conflitto e senza addurre una circostanziata motivazione sulle particolari ragioni di pubblico interesse che abbiano reso necessario incidere sulle posizioni giuridiche del privato costituite con l'avallo dell'Amministrazione”* (cfr. Con. Stato – Sez. IV 23.04.98 n. 670; Cons. Stato – Sez. V 13.04.84 n. 243).

Ed ancora, *“nell'adottare nuove previsioni urbanistiche, l'Amministrazione ha l'onere di fornire una specifica motivazione sulla destinazione di singole zone quando tale destinazione incida, in senso peggiorativo, su situazioni meritevoli di particolari considerazioni o per la singolarità del sacrificio imposto al privato o per la preesistenza di legittime aspettative in quest'ultimo ingenerate”* (si cfr., T.A.R. Abruzzo – Pescara – 28.08.2006 n. 445; T.A.R. Puglia Bari – Sez. III – 03.09.2008

n. 2026; Cons. Stato – Sez. IV – 03.11.2008 n. 5478; T.A.R. Sicilia – Palermo – Sez. III – 02.12.2008 n. 1554).

In altri termini, è assolutamente pacifico e risulta ormai *jus receptum* in tema di pianificazione urbanistica che in sede di redazione degli strumenti urbanistici l'Amministrazione Comunale **deve tener conto delle situazioni di fatto esistenti e, quindi, è tenuta a salvaguardare i diritti dei privati, soprattutto laddove esistano posizioni consolidate.**

a.3 - Nella specie, la deducente ha chiesto ed ottenuto *per silentium* il rilascio del p.d.c. per la realizzazione di un fabbricato in parte residenziale ed in parte rurale.

Muovendo da tale presupposto è evidente l'insussistenza dei presupposti per classificare l'area di proprietà ad "*area mercatale di progetto*".

La succitata classificazione, infatti, ha completamente ignorato il titolo edilizio legittimamente conseguito dalla deducente.

a.4 – Ma non solo.

Il programmato intervento è strettamente collegato alle esigenze familiari ed imprenditoriali.

La deducente, infatti, nell'ambito dell'area in oggetto svolge la propria attività.

Anche tale circostanza è stata totalmente ignorata dalla P.A..

Muovendo da tali presupposti, si rende quanto mai opportuno stralciare dal P.U.C. adottato la prevista destinazione “*area mercatale di progetto*”.  
E ciò, tanto più ove si consideri che sussistono soluzioni alternative tali da preservare l’interesse ed i diritti maturati dalla deducente.

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

### **CONCLUSIONI**

Voglia codesto Ente, in accoglimento delle presenti osservazioni, stralciare dal P.U.C. adottato la prevista destinazione “*area mercatale di progetto*” attribuita all’area di proprietà della deducente.

Striano, 05.11.2021.

**Sig.ra Filomena RUGGIERO MOCCALDI**

