



RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

Stima cod. _____



Committente: Napoli Servizi S.p.A. - Comune di Napoli

Ubicazione del bene: Via Polveriera - 80039 Saviano (NA)

Valutatore: Ing. Fabio Cafiero





Data: 06 Ottobre 2017

Valutatore: Ing. Fabio Cafiero, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Napoli al n. 10447 dell'Albo

Data del sopralluogo: 05 Ottobre 2017 **Committente:** Napoli Servizi SpA

Proprietà: Comune di Napoli

Ubicazione immobile: Saviano (NA) – Via Polveriera

Conferimento di incarico

Convenzione tra Borsa Immobiliare Napoli e Napoli Servizi SpA sottoscritta in data **8 agosto 2017**.

Incarico professionale Prot. n. 97/2017 del 14/09/2017.

Quesito

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

In relazione all'incarico affidato il sottoscritto Valutatore, debitamente autorizzato alla consulenza tecnica immobiliare dalla legge professionale 39/1989, procede alla redazione della presente stima.

Ai fini della presente relazione il sottoscritto terrà conto delle indicazioni fornite dal Committente, nonché degli accertamenti svolti in occasione del sopralluogo avvenuto.

Proprietà

Il complesso immobiliare oggetto della presente relazione risulta intestato al COMUNE DI NAPOLI, a questi pervenuto per Atto in forma pubblica amministrativa del 25 ottobre 1982 n. 51368 di repertorio, stipulato dal Vice Segretario Genereale del Comune di Napoli dr. Pasquale Ferrara, con il quale il Comune di Napoli ha acquistato dalla S.p.A. Immobiliare Cisternina il complesso edilizio sito in Saviano.

Confini

Il complesso immobiliare confina con Via Polveriera, Via Provinciale Nola – Scisciano, proprietà aliena, autostrada Caserta – Salerno e Via Vicinale.

Estremi Catastali

L'area è riportata nel N.C.T. del Comune di Saviano al Foglio 1, Particella 4, fabbricato rurale are 2,50; Particella 121 sem. irr. Ha 2,81, r.d.l. 5.834,90, r.a.l. 956,08; Particella 243 are 15,00 sem. irr. R.d.l. 339,90, r.a.l. 54,06.

Le particelle al Catasto Terreni risultano tuttora intestate ad Immobiliare Cisternina S.p.A., quindi le **unità immobiliari non risultano accatastate**.

Ing.  Cafiero



Regolarità urbanistica

Il Complesso Immobiliare è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 49/82 rilasciata dal Comune di Saviano. Esso è ricadente in Area F4 (ex Cisternina) del vigente P.R.G. del Comune di Saviano, destinata all'insediamento di un centro di Ricerca sui rischi ambientali di cui al Protocollo d'intesa 14.03.2001.

Dopo la realizzazione, la struttura fu utilizzata per ospitare, in attesa dei finanziamenti statali, gli sfollati del terremoto del 1980. A causa dell'assenza della rete fognaria, il complesso fu subito abbandonato anche se alcune famiglie rimasero, vivendo in condizioni di notevole disagio, senza acqua ed elettricità. Dopo alcuni anni anche gli ultimi occupanti abbandonarono definitivamente la struttura, che nel corso degli anni è diventata un grande deposito di rifiuti di ogni genere.

Contesto di zona

Il Complesso edilizio è ubicato in una zona periferica del Comune di Saviano, a poca distanza dal Villaggio Archeologico di Nola, risalente all'Età del bronzo. Via Polveriera è la strada di collegamento al più vicino Comune di Nola, che è una delle realtà commerciali più importanti dell'intera Campania, situata in posizione pressochè baricentrica, nonchè strategica, rispetto a tutti i capoluoghi della regione Campania.

Il Comune di Saviano è attraversato dalla linea Napoli – Baiano della Ferrovia Circumvesuviana ed è inoltre vicino all'uscita Nola dell'autostrada.

Descrizione immobile

Il complesso è composto da n. 11 edifici con n. 1 scala e 6 edifici con n. 2 scale. Tutti gli edifici si sviluppano su tre livelli fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo), oltre al piano cantinato, con struttura portante in cemento armato e copertura piana impermeabilizzata. Ogni scala ha n. 2 appartamenti per piano, per un totale di n. 138 appartamenti, che possono essere suddivisi in due diverse tipologie a seconda della posizione che occupano all'interno del fabbricato (parte esterna o parte centrale).

Gli edifici, costruiti oltre trent'anni fa con le norme vigenti all'epoca, non risultano conformi alle vigenti disposizioni normative né in materia antisismica, né in materia di barriere architettoniche, né di contenimento delle dispersioni termiche. Pertanto, come si dirà in seguito, lo stesso sarà da adeguare prima di un eventuale utilizzo, di qualsiasi genere (abitazioni, uffici, aziende, centro ricerca, ecc.).

PROFILO TECNICO

Ing. Fabio Cafiero

Gli edifici non sono dotati di alcun impianto, e le parti che erano state realizzate risultano completamente vandalizzate. Pertanto, al fine di riattare l'immobile, occorre prima di tutto realizzare tutta l'impiantistica (elettrica, idraulica, igienico-sanitaria, climatizzazione, ecc.) sia delle singole unità che delle parti comuni, sia interne agli edifici sia esterne, ivi incluse le opere di urbanizzazione del lotto, quali l'allaccio alla fognatura pubblica (che, per quanto possibile rilevare, si trova a quota superiore rispetto all'area del lotto, per cui sarà necessaria una centrale di sollevamento), la illuminazione, le reti di distribuzione, ecc.

Lo stesso dicasi per le finiture, completamente assenti e/o vandalizzate.

E' altresì evidente che il complesso non è dotato (e non potrebbe esserlo) di alcuna Certificazione Energetica.

Determinazione della superficie commerciale

Non essendo stato possibile accedere all'interno dell'area, le misurazioni sono state eseguite sulle planimetrie fornite dal Committente, accertandone la scala di rappresentazione. Sono state così calcolate la consistenza e le superfici commerciali delle singole unità immobiliari, ma non è stato possibile accertarne la conformità allo stato dei luoghi.

Criteria per il computo delle superfici commerciali (norme Uni e Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli)

Per il computo della superficie commerciale, sono state considerate:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini, ecc.;
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte è stato effettuato con i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne non portanti;
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari, la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà comunque eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazzi scoperti;
- b) 35% dei balconi e terrazzi coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati);
- c) 35% dei patii e porticati;
- d) 60% delle verande;

Ing. Fabio Cafiero

- e) 15% dei giardini di appartamento;
- f) 10% dei giardini di ville e villini;
- g) 10% delle cantine e soffitte non abitabili;
- h) dal 25 al 50% delle cantine e soffitte abitabili, non collegate/collegate all'unità principale.

| Descrizione ambienti | | Unità immobiliari | Superficie commerciale Mq | Tot. Superficie commerciale Mq |
|----------------------|-------|-------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| EDIFICI PICCOLI | n. 11 | 6 | 75,00 | 4.950,00 |
| EDIFICI GRANDI | n. 6 | 6 | 75,00 | 2.700,00 |
| | | 6 | 92,00 | 3.312,00 |
| Totale | | | | 10.962,00 |

Totale sup. commerciale mq 10.962,00

Metodo di valutazione

Il metodo che si utilizzerà per la valutazione del più probabile valore di mercato, attesa la impossibilità di trovare immobili dalle caratteristiche simili, prevede di stimare lo stesso sulla base delle quotazioni dei valori correnti pubblicati sul Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli (II Semestre 2016) e sul Borsino Immobiliare, relativi ad immobili in buono stato, e successivamente decurtare tale valore in funzione delle condizioni attuali dell'immobile, ampiamente descritte.

Valutazione comparativa

Nelle sopra citate pubblicazioni si riscontrano valori pressochè coincidenti, nella misura di €/mq 900,00 per abitazioni civili in buono stato per la zona in esame (Cfr. Allegati). Tenendo quindi conto dello stato di degrado del manufatto in esame, inaccessibile e pertanto ispezionabile solo dall'esterno, tale valore va decrementato in considerazione dei seguenti fattori:

- mancanza delle opere di urbanizzazione (fognature, illuminazione, strade, ecc.) interne al lotto;
- mancanza totale delle finiture degli spazi comuni interni agli edifici (infissi, impermeabilizzazioni, pavimentazioni, impiantistica, ecc.).
- mancanza totale o parziale di finiture delle unità abitative (infissi interni ed esterni, tramezzi, impianti, pavimenti, ecc.).
- presenza di elementi in cemento/amianto (canne fumarie) da smaltire secondo le norme vigenti.

Le unità abitative appaiono vandalizzate e notevolmente degradate, per cui anche i residui di finitura sono da ripristinare in toto.

La struttura in c.a., eseguita sulla scorta delle normative vigenti all'epoca della costruzione, non soddisfa certamente quelle attualmente in vigore come deve essere in caso di utilizzo, atteso che il manufatto non è stato mai



collaudato. Pertanto si renderanno certamente necessari interventi di adeguamento sismico.

Tutto ciò premesso, considerato un valore unitario come se lo stesso fosse completo ed in buono stato, pari a €/mq 900,00, lo stesso deve essere decurtato per quanto sopra specificato in una misura **non inferiore al 60%**, in base alla esperienza professionale acquisita. Pertanto, si stima un costo **per riportare il manufatto alle normali condizioni abitative** di €/mq $900,00 \times 0.60 = \text{€/mq } 540,00$.

Tale valutazione è d'altronde in linea con quanto previsto nell'Allegato A al Decreto sui "Limiti di costo per l'edilizia residenziale pubblica agevolata e sovvenzionata" della Regione Campania. Questo all'art. 2 - "**Recupero primario**", inteso quale recupero della funzionalità e messa in sicurezza anche sismica delle parti comuni degli edifici, incluso impianti, prevede un costo base di **€/mq 338,60** mentre all'art. 3 - "**Recupero secondario**", inteso come recupero della agibilità e funzionalità dei singoli alloggi, prevede un costo di **€/mq 247,10** per un totale quindi di **€/mq 585,70**.

Appare corretto pertanto applicare alla superficie commerciale del Complesso un valore unitario pari ad €/mq $900,00 \times 0.4 = \text{€/mq } 360,00$.

Calcolo

Pertanto, sulla scorta della superficie commerciale sopra riportata e del valore unitario determinato, si calcola il **più probabile valore di mercato** del Complesso Immobiliare oggetto di stima, pari a:

mq 10.962,00 x €/mq 360,00 =

€ 3.946.320,00 (Euro tremilioninovecentoquarantaseimilatrecentoventi).

Conclusioni

Il valore dell'immobile indicato potrà essere suscettibile di variazioni in più o in meno in relazione al periodo che intercorre tra la presente valutazione e la commercializzazione del bene stesso per effetto di modificazione dell'andamento delle quotazioni del mercato immobiliare ovvero per il mutare di leggi o normative che regolano i vincoli locativi o per eventuali normative fiscali o finanziarie che modifichino l'attuale regime.

Il sottoscritto, nel consegnare la presente relazione di stima, correttamente redatta secondo i criteri più appropriati di valutazione, ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e contestualmente dichiara la completa disponibilità ad effettuare ogni ulteriore supplemento di perizia in ordine a specifici quesiti eventualmente posti dal Committente.

Il Valutatore
Ing. Fabio Cafiero

Allegati:

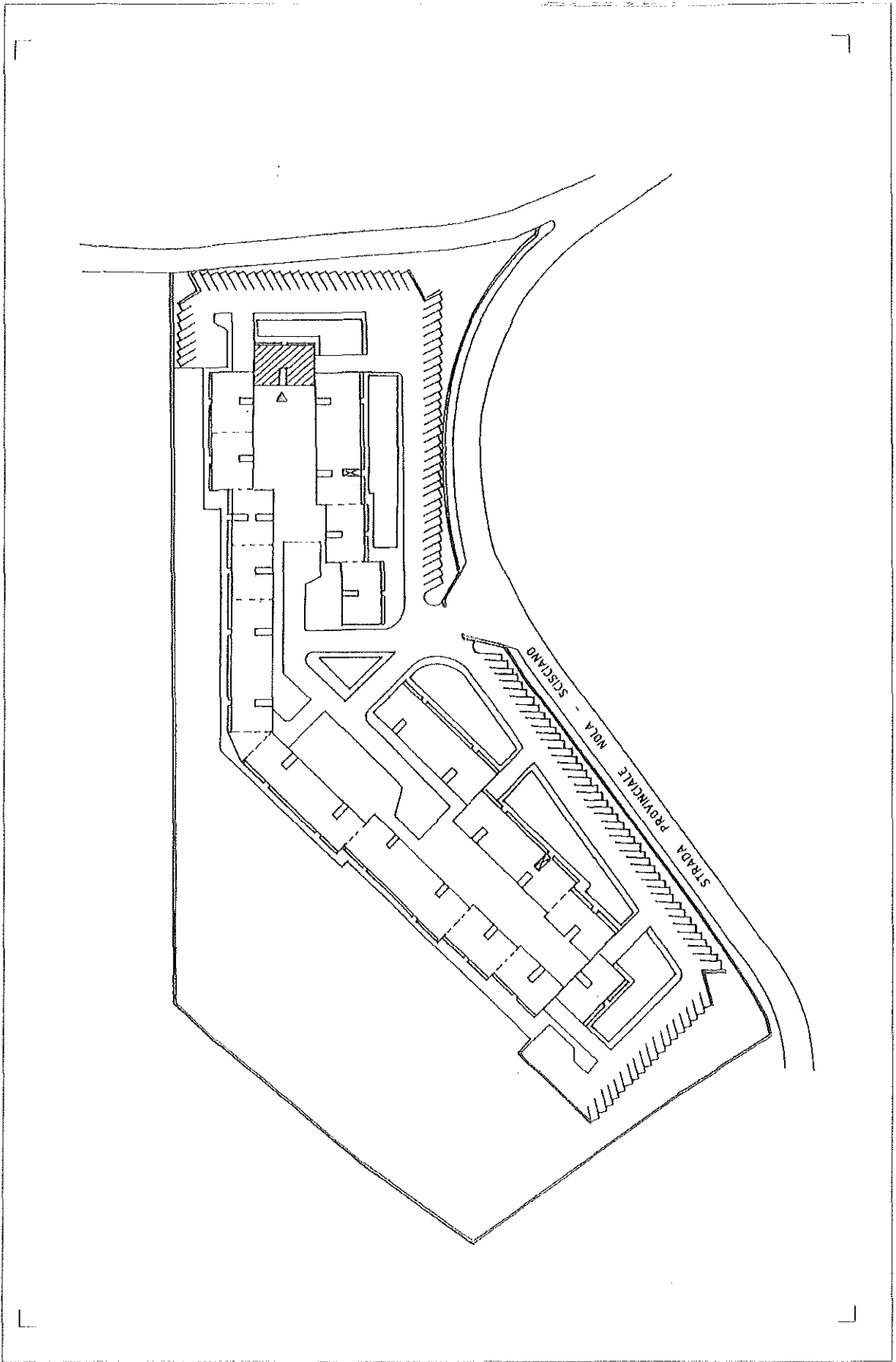
- ALL. 1 - Planimetria Generale e n.ro 2 Planimetrie Tipo
- ALL. 2 - Estratto del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli
- ALL. 3 - Estratto del Borsino Immobiliare Regione Campania
- ALL. 4 - Documentazione fotografica (n.ro 6 foto)

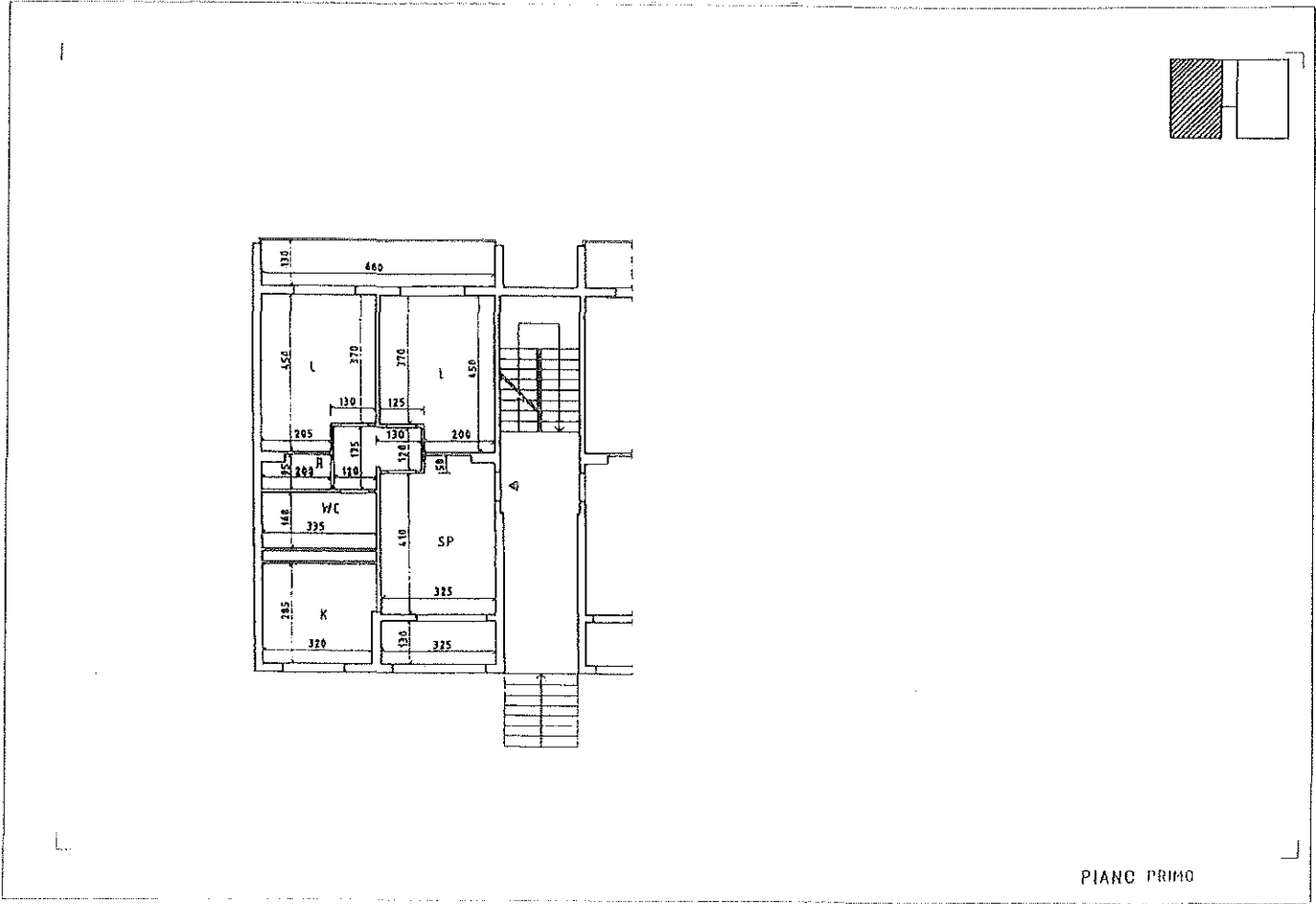


ALLEGATO 1

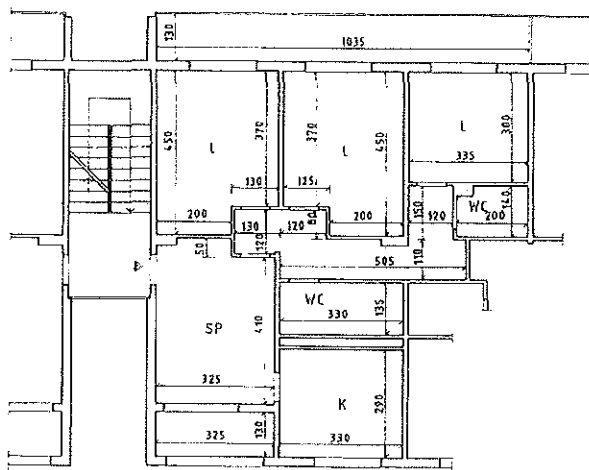
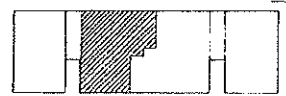
PLANIMETRIA GENERALE E

N. 2 PLANIMETRIE TIPO





PIANC PRIMO



PIANO SECONDO

ALLEGATO 2

ESTRATTO DEL LISTINO UFFICIALE **DELLA BORSA IMMOBILIARE DI NAPOLI**

A5 • SAVIANO

| Tipologie | ABITAZIONI | | BOX | | NEGOZI | | CAPANNONI | |
|------------|------------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|
| | V. M. U. | V. L. U. | V. M. U. | V. L. U. | V. M. U. | V. L. U. | V. M. U. | V. L. U. |
| Zone | | | | | | | | |
| CENTRO | 1300 | 4,00 | 800 | 2,50 | 1300 | 6,00 | 600 | 3,00 |
| SEMICENTRO | 1150 | 3,50 | 700 | 2,50 | 1100 | 5,00 | 600 | 3,00 |
| PERIFERIA | 900 | 3,00 | 600 | 2,50 | 800 | 4,00 | 600 | 3,00 |

LISTINO UFFICIALE Valori del Mercato Immobiliare, della città e province di Napoli - 2° 2016

A5 • SAN PAOLO BELSITO

| Tipologie | ABITAZIONI | | BOX | | NEGOZI | | CAPANNONI | |
|-----------|------------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|
| | V. M. U. | V. L. U. | V. M. U. | V. L. U. | V. M. U. | V. L. U. | V. M. U. | V. L. U. |
| Zone | | | | | | | | |
| CENTRO | 1100 | 4,00 | 600 | 3,00 | 1000 | 4,50 | n.d. | n.d. |

p. 108 / 134

ALLEGATO 3

ESTRATTO DEL BORSINO IMMOBILIARE **REGIONE CAMPANIA**



05/10/2017



FOTO 1



05/10/2017



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4





FOTO 5



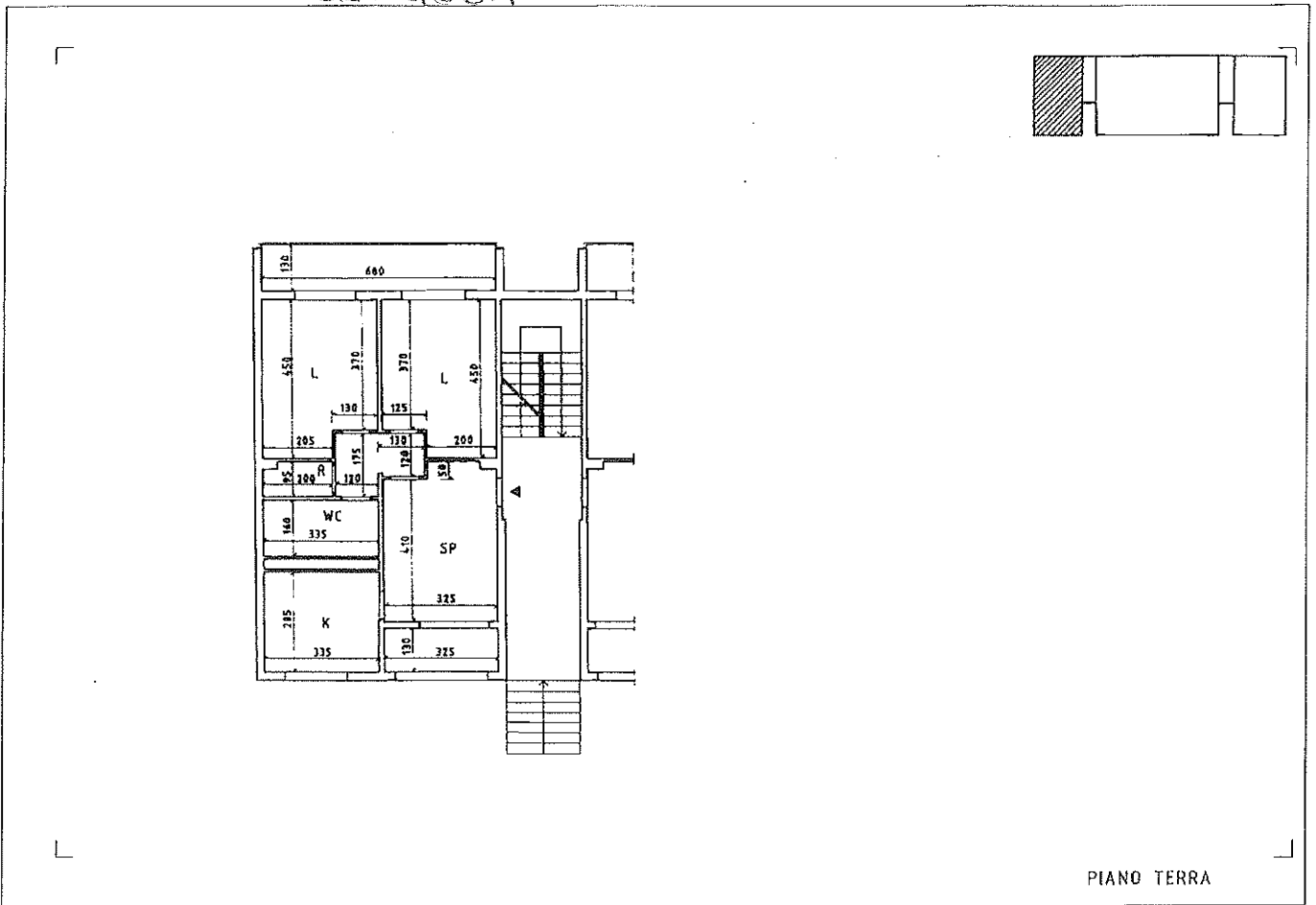
FOTO 6



PLANIMETRIE

SITO 13

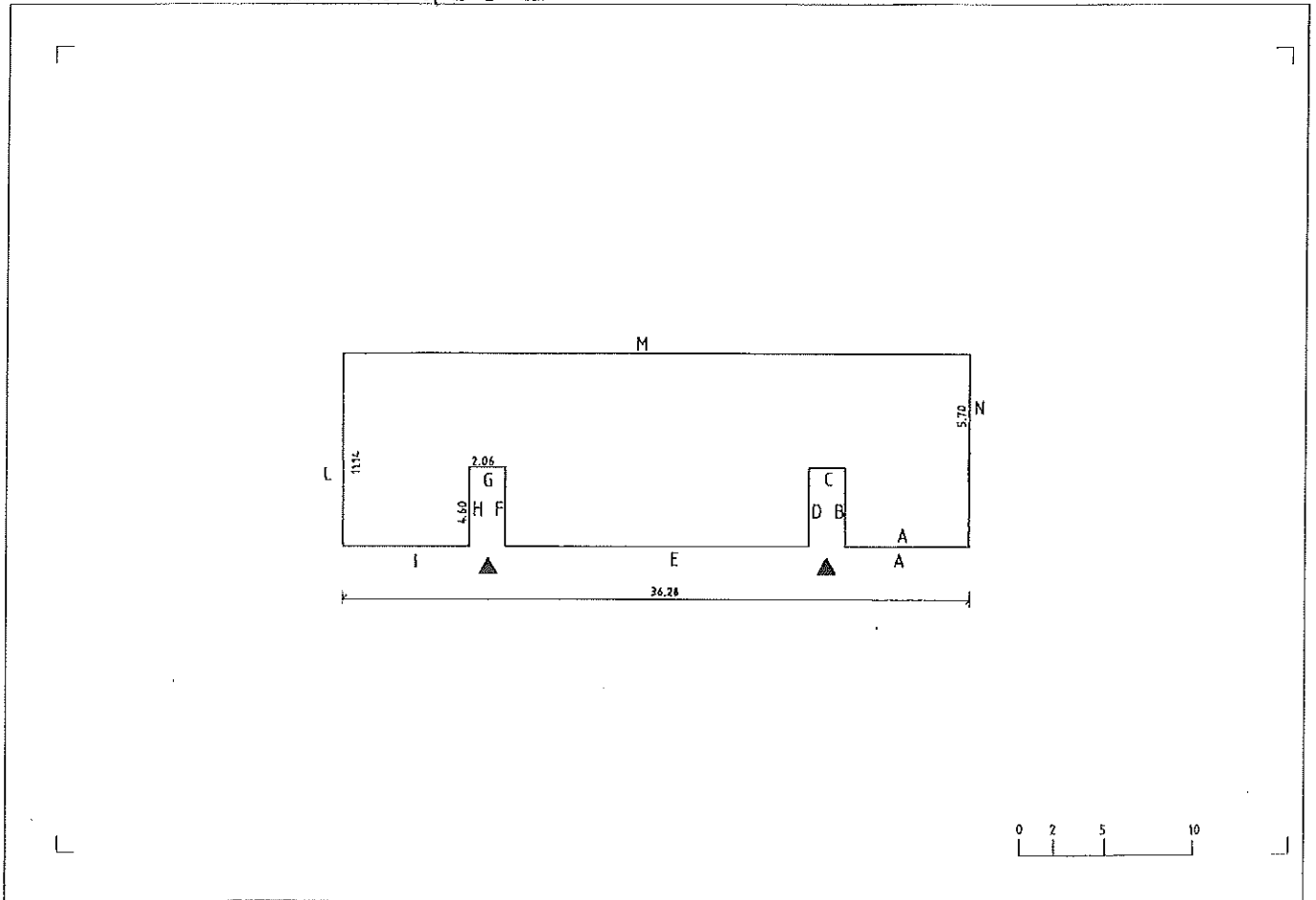
910019001



PIANO TERRA

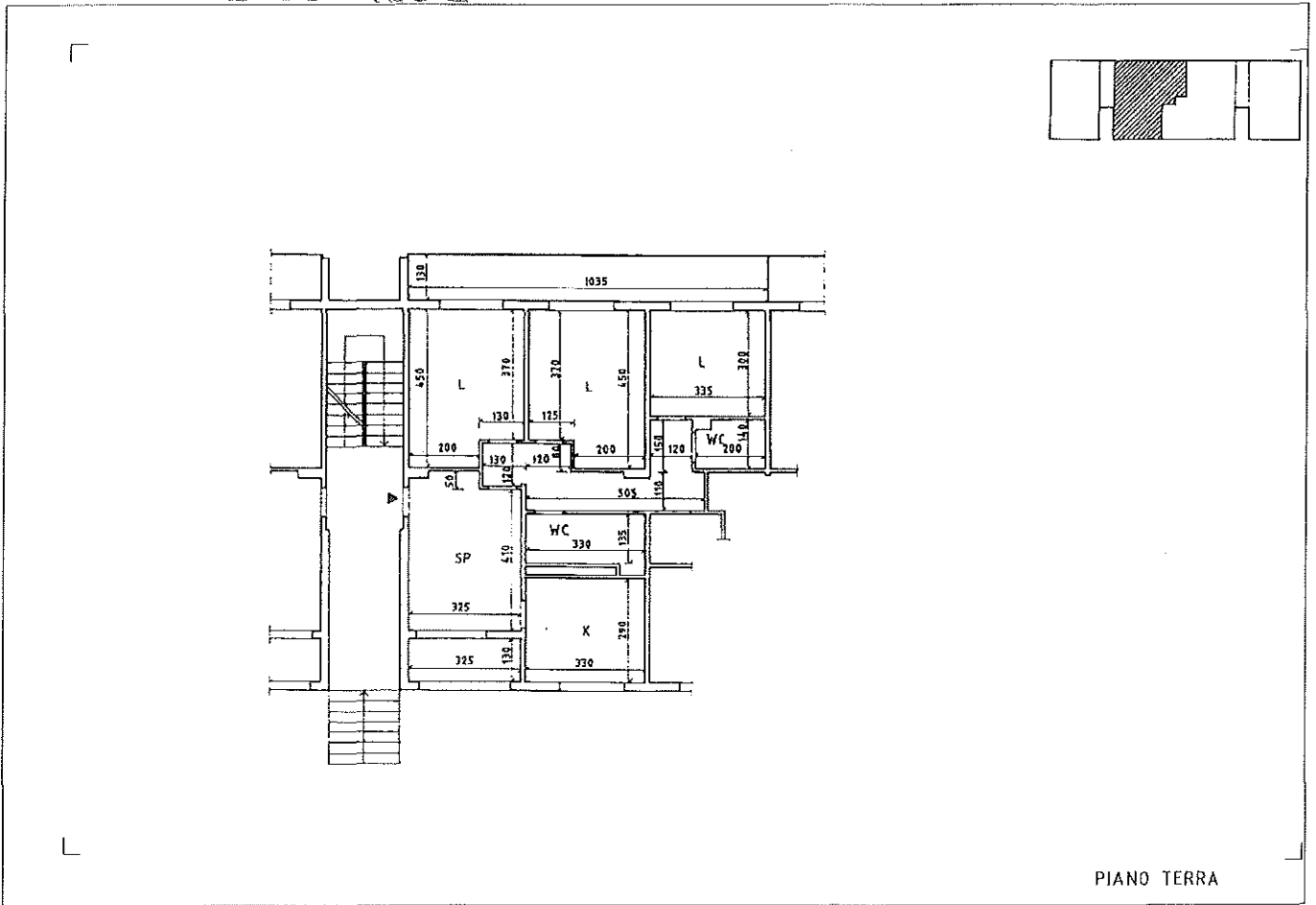
SITO 13

20019002



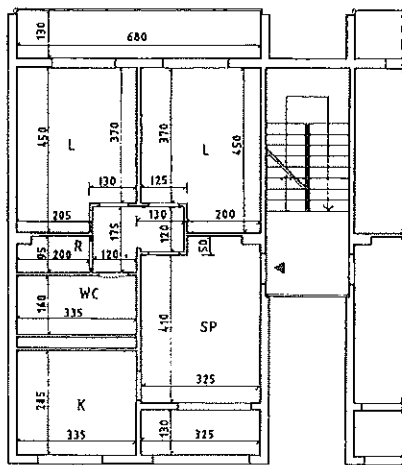
SITO 13

910019002



SITO 13

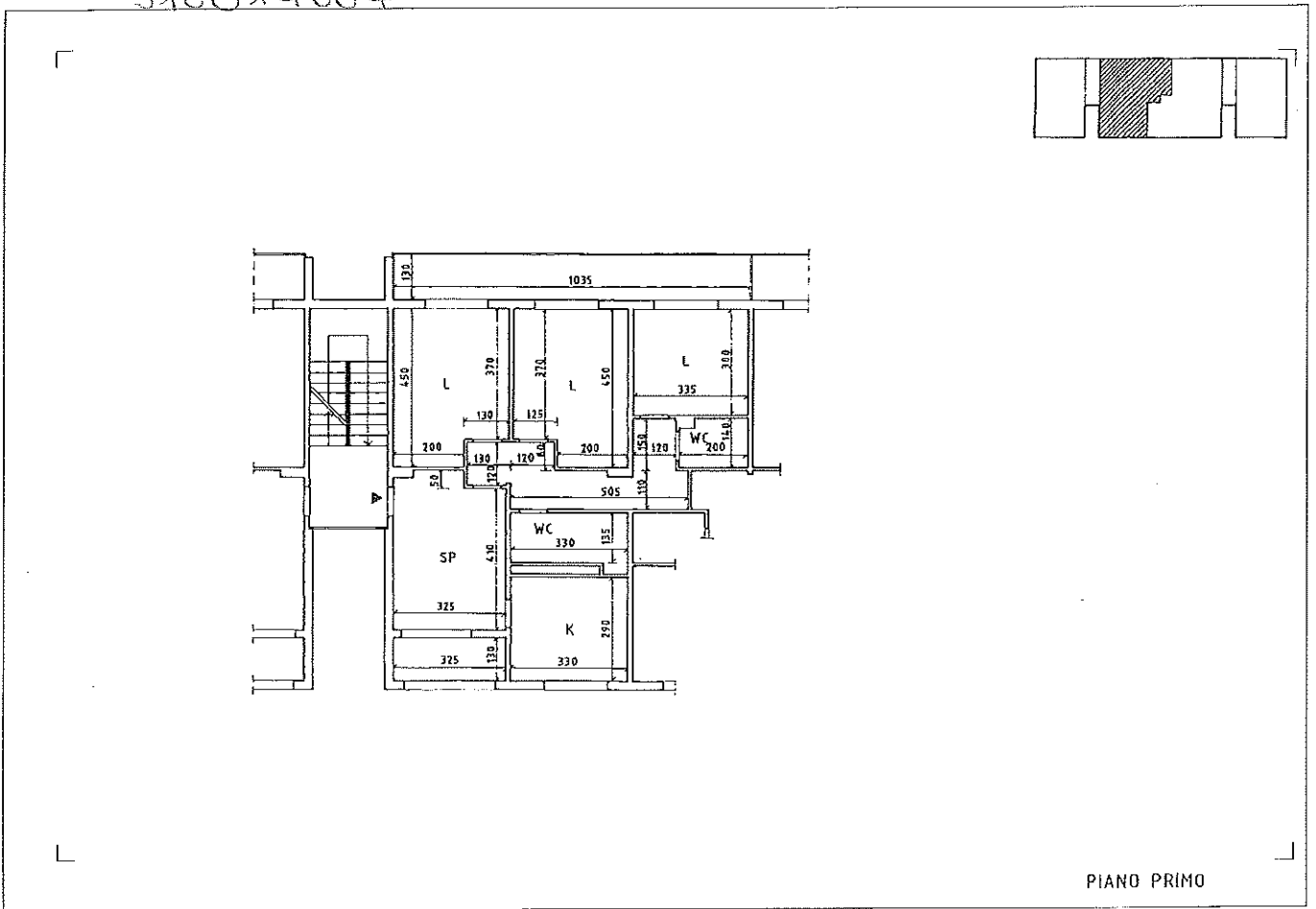
910019003



PIANO PRIMO

SITO 13

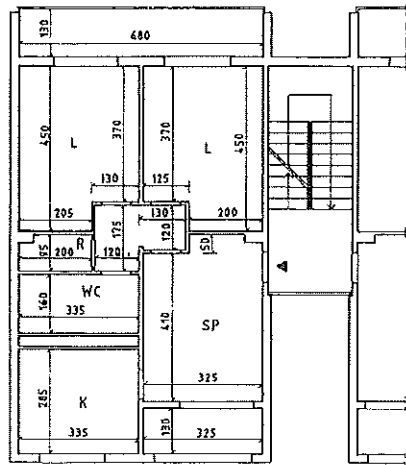
910019004



PIANO PRIMO

SITO 13

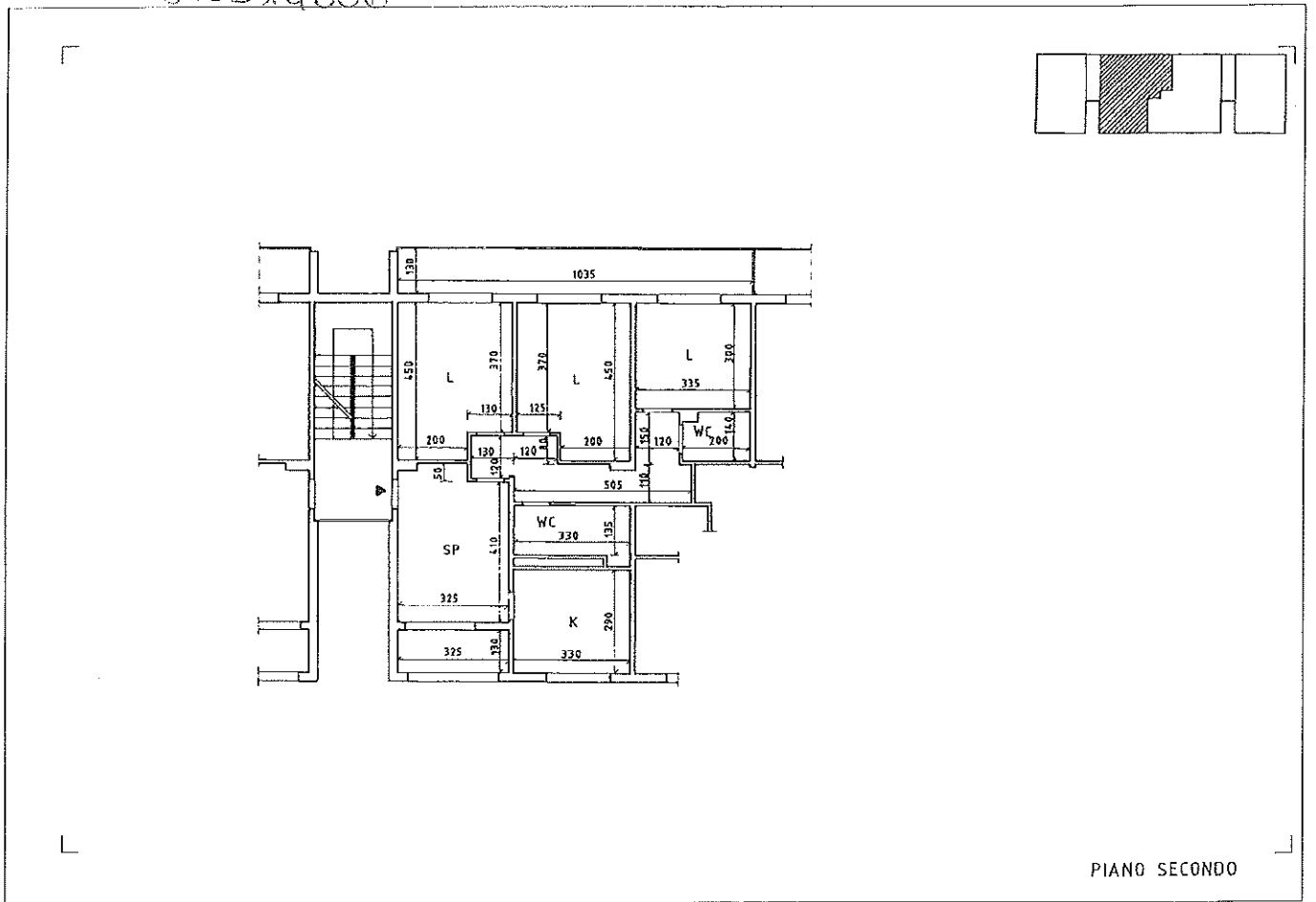
910019005



PIANO SECONDO

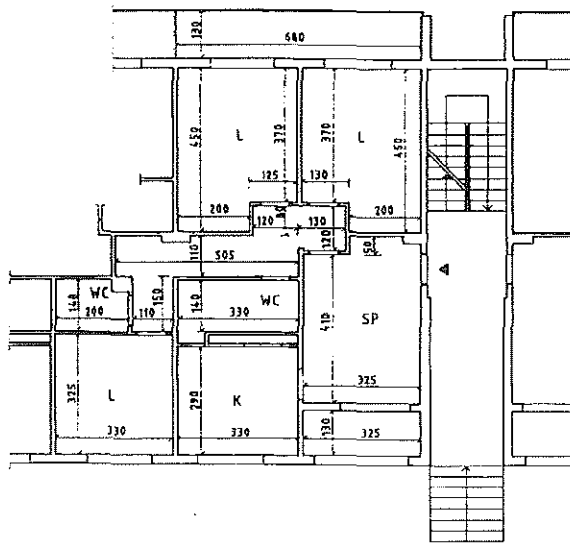
SITO B

910019006



SITO 13

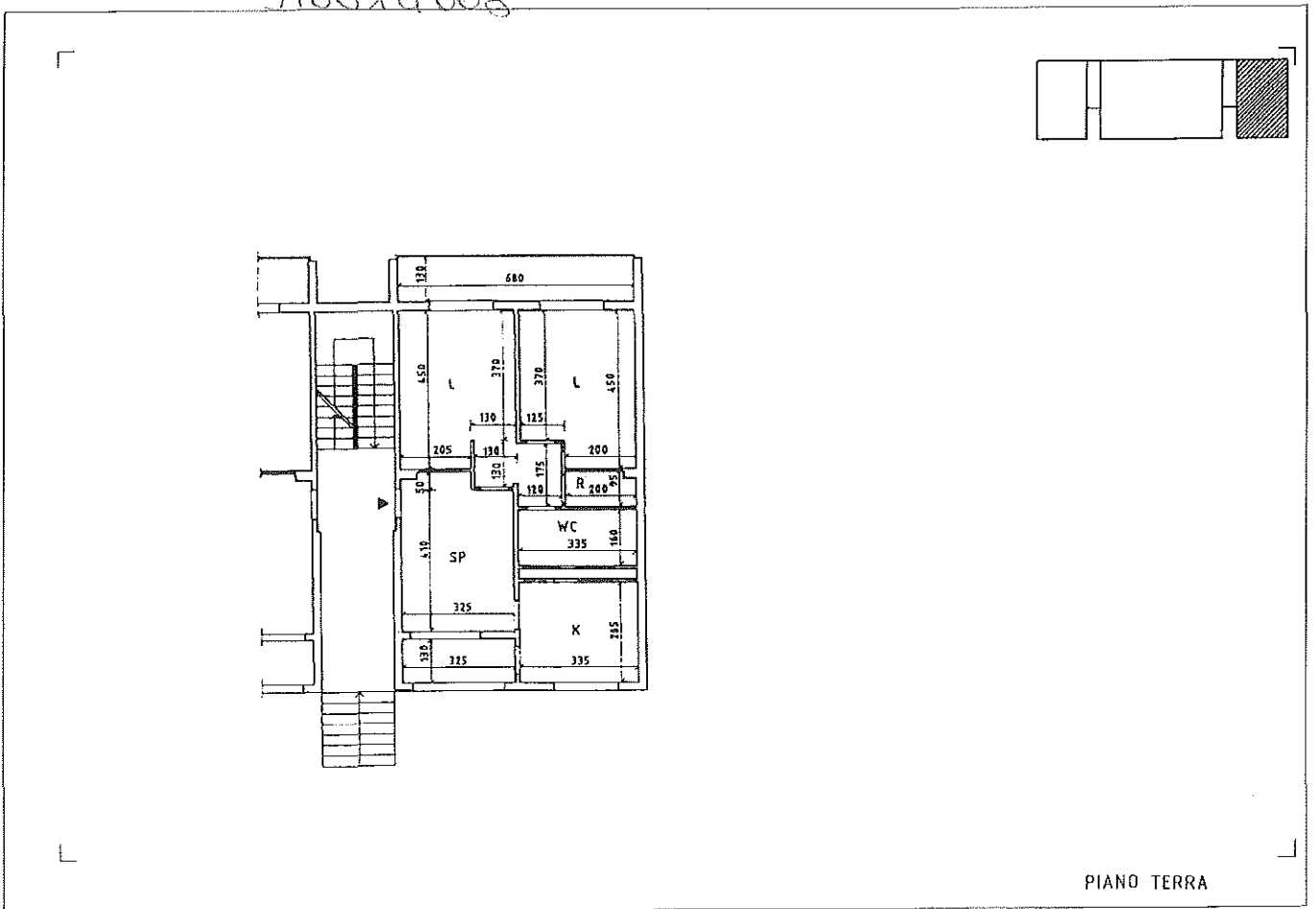
910019007



PIANO TERRA

SITO 13

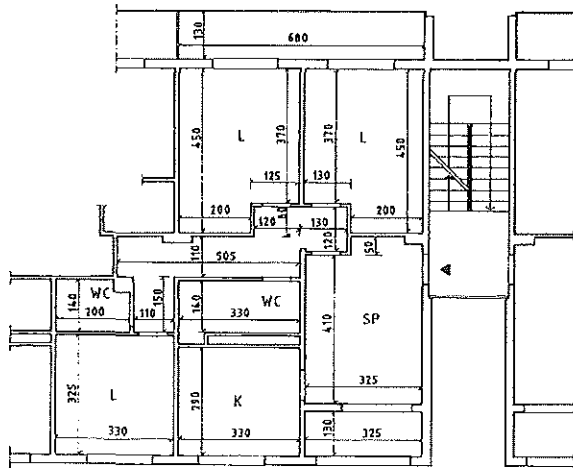
910019008



PIANO TERRA

SITO B

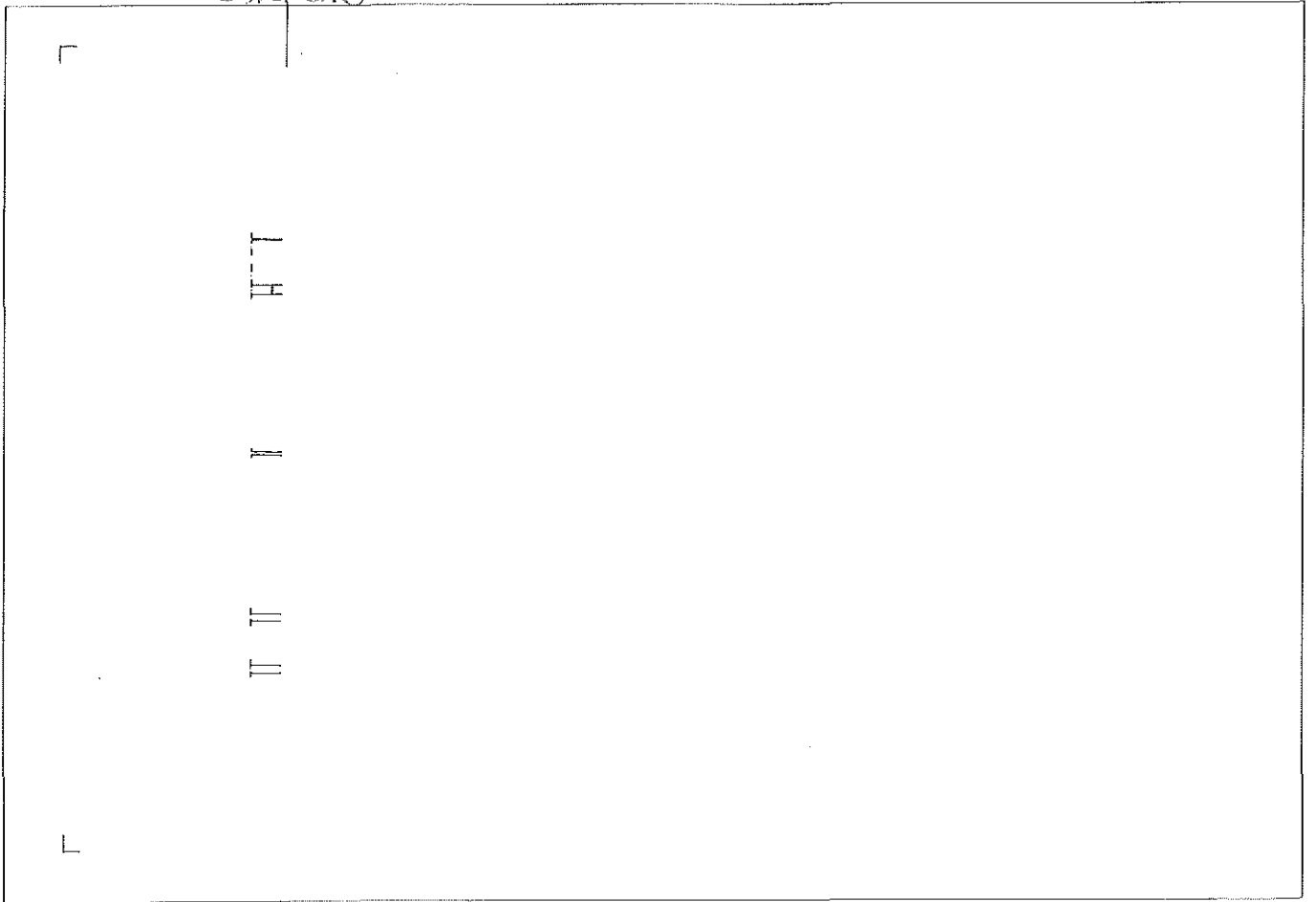
910019009



PIANO PRIMO

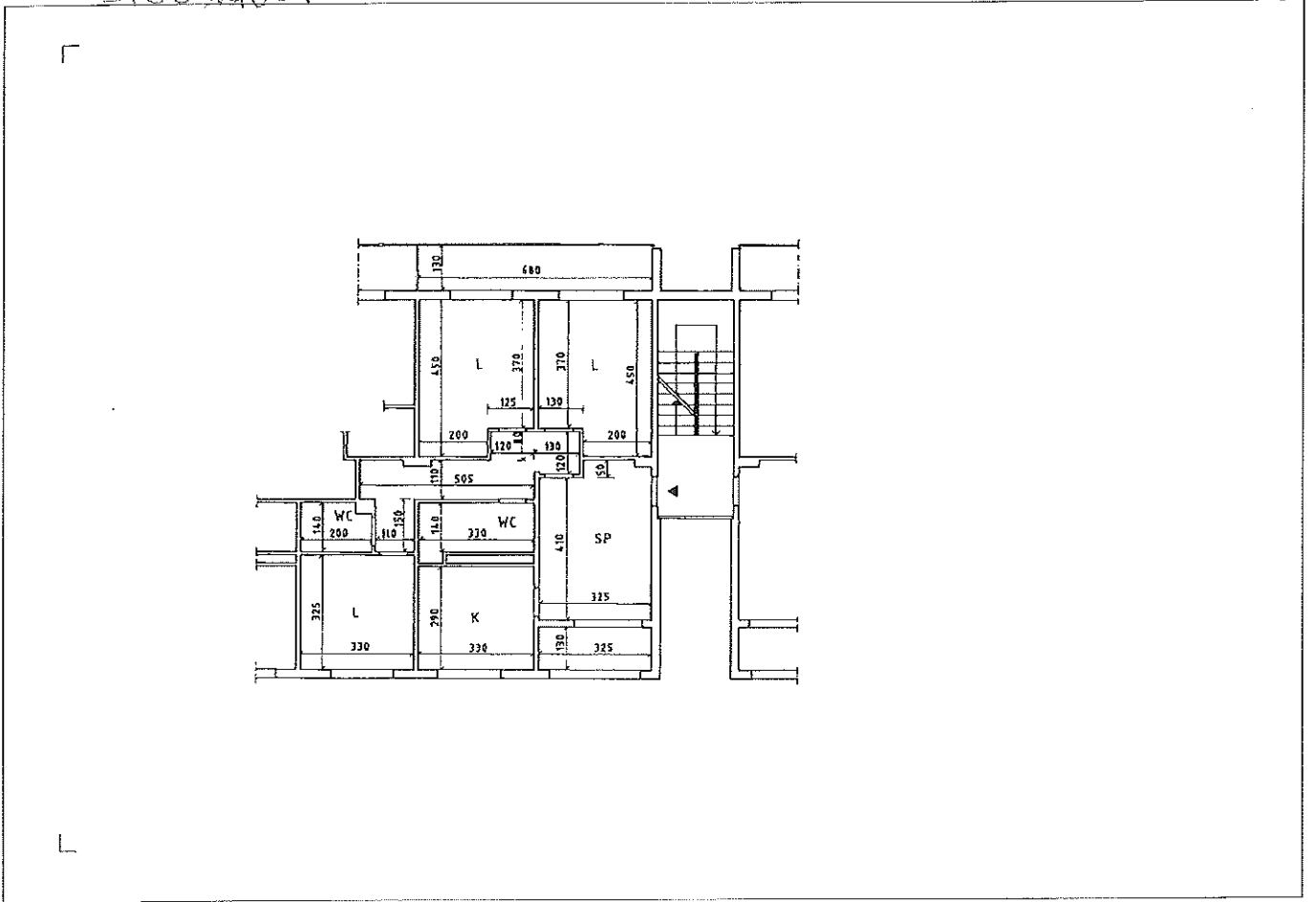
SITO 13

910019010



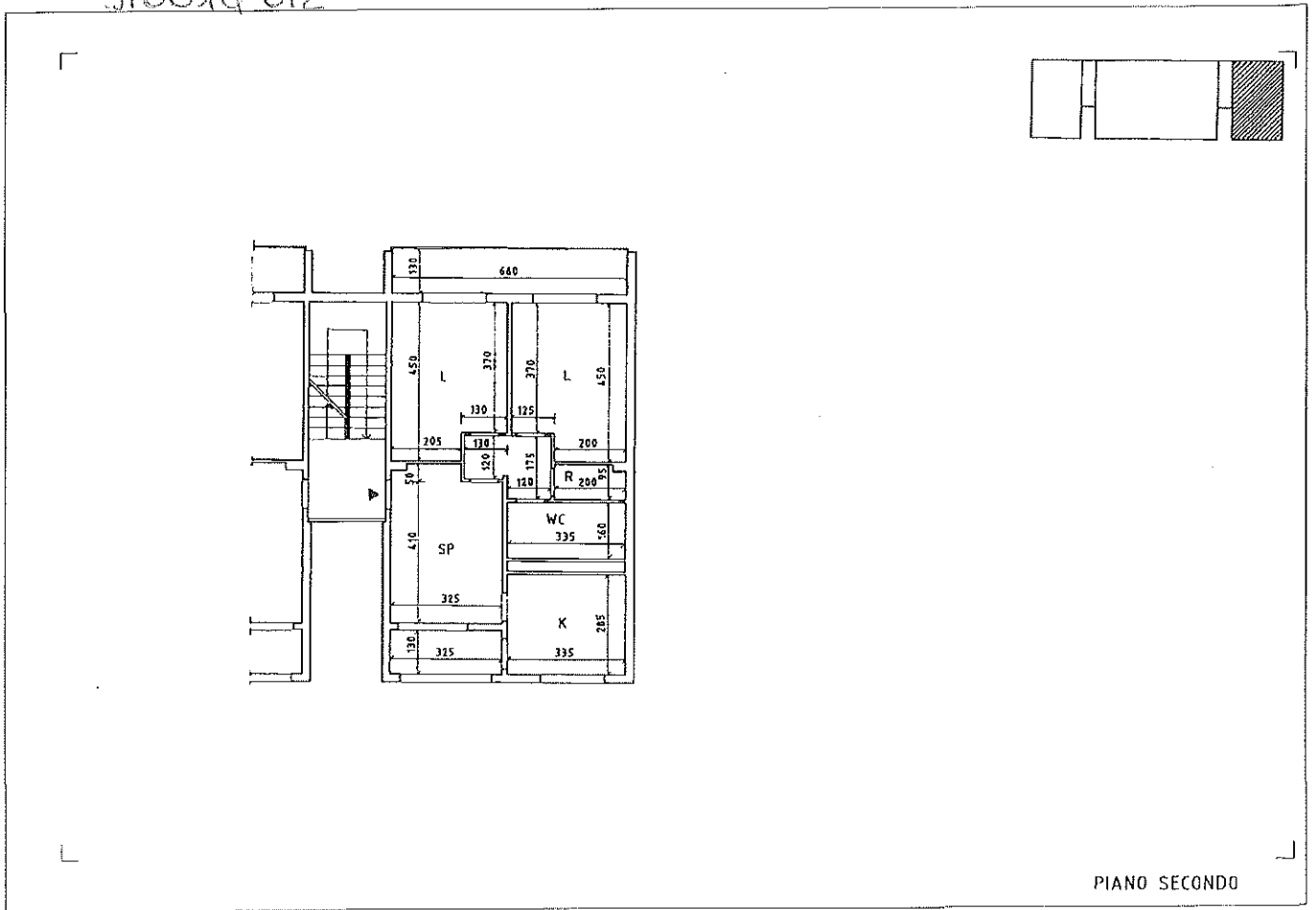
SITO 13

9100 190 M



SITO A3

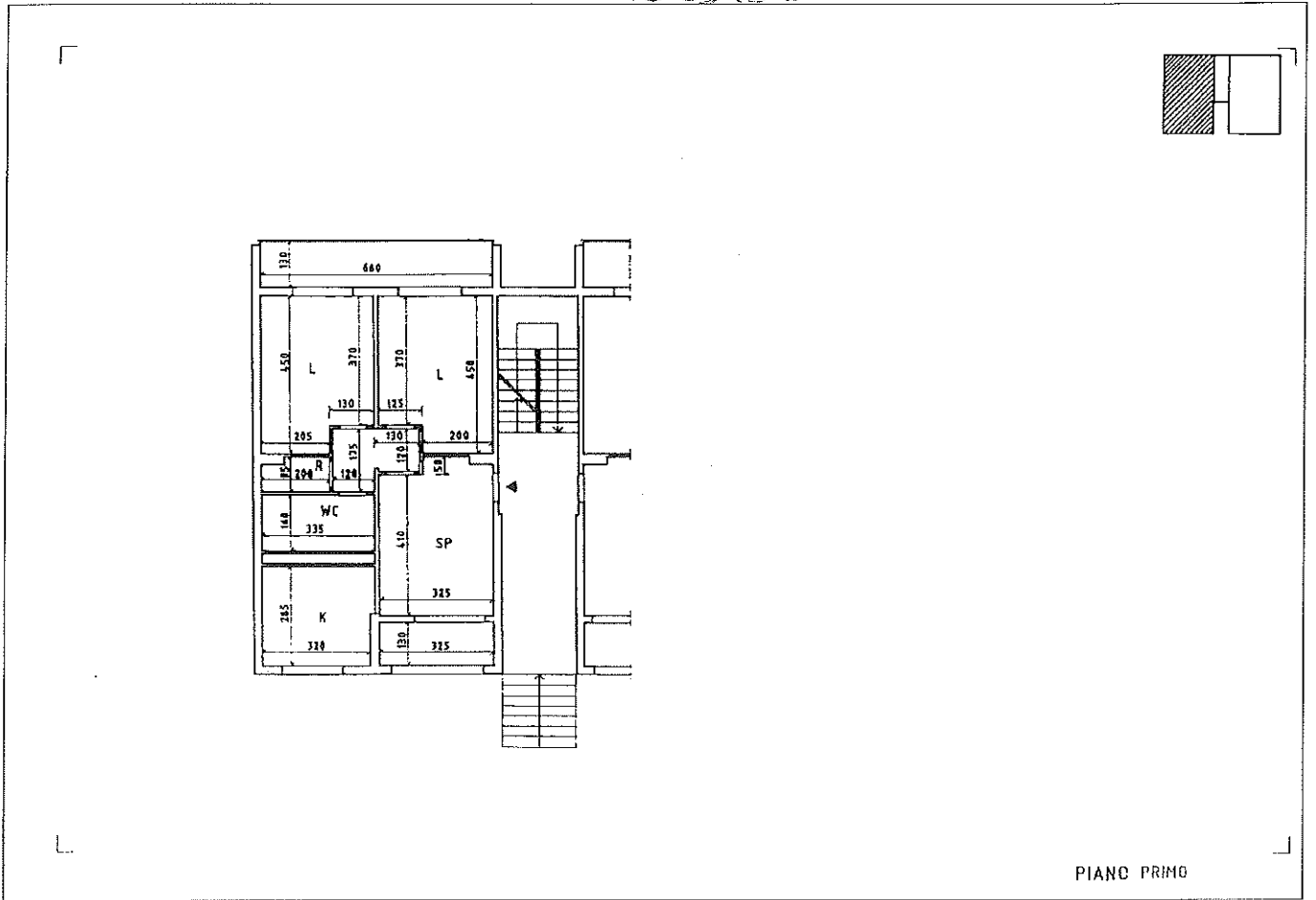
910019 012



PIANO SECONDO

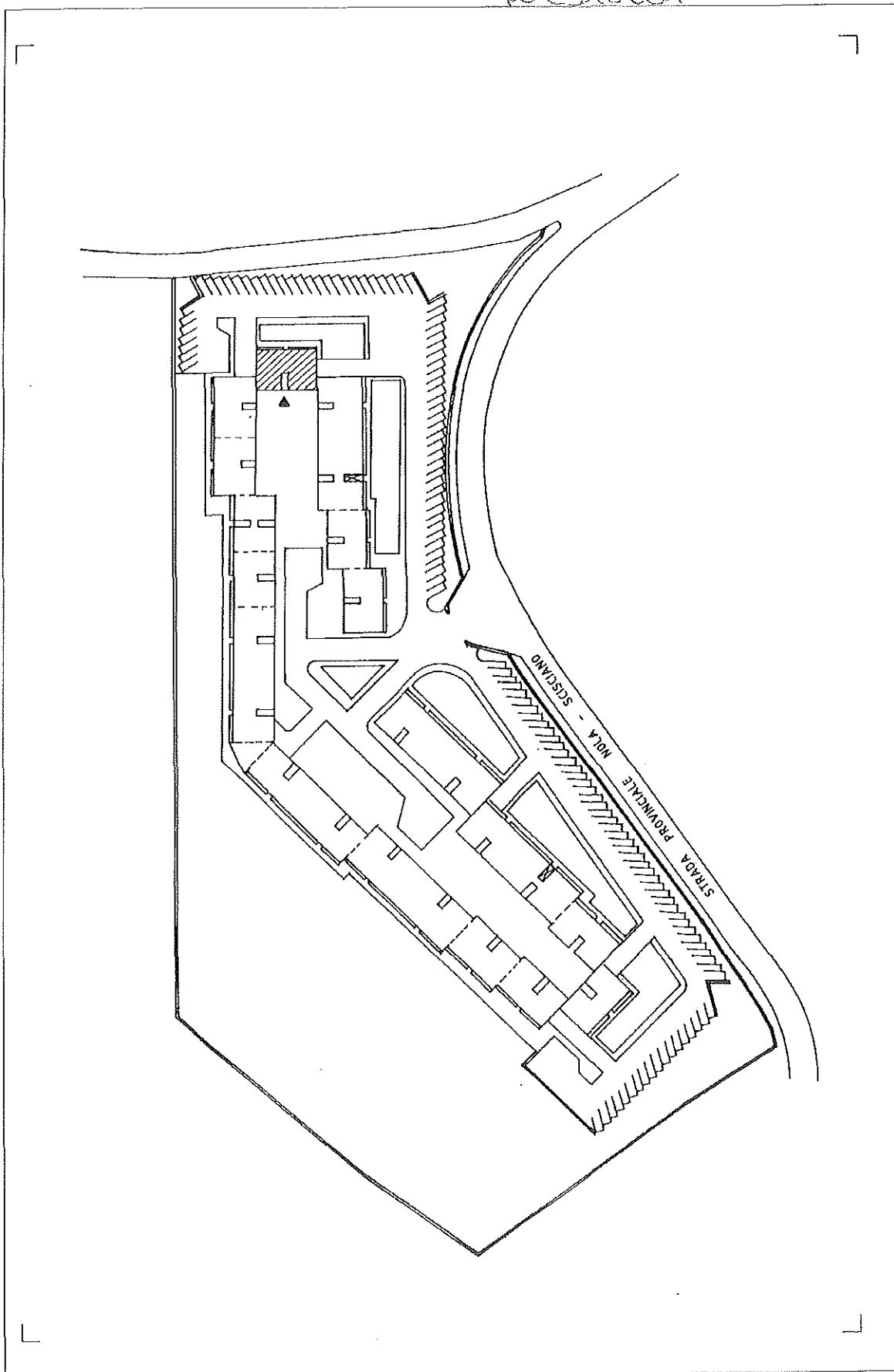
SITO B

102313001



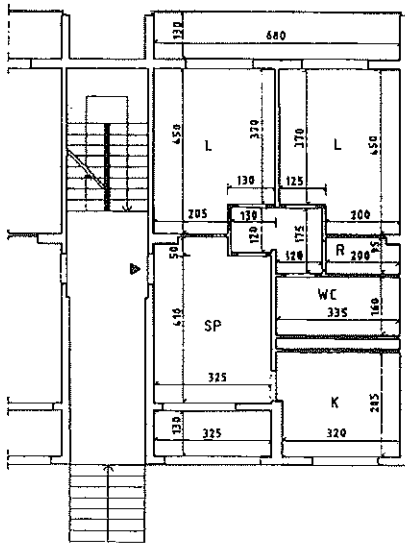
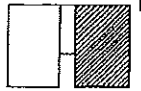
SITO 13

102313001



S17013

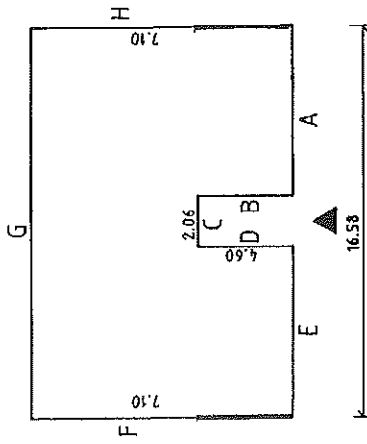
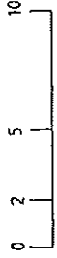
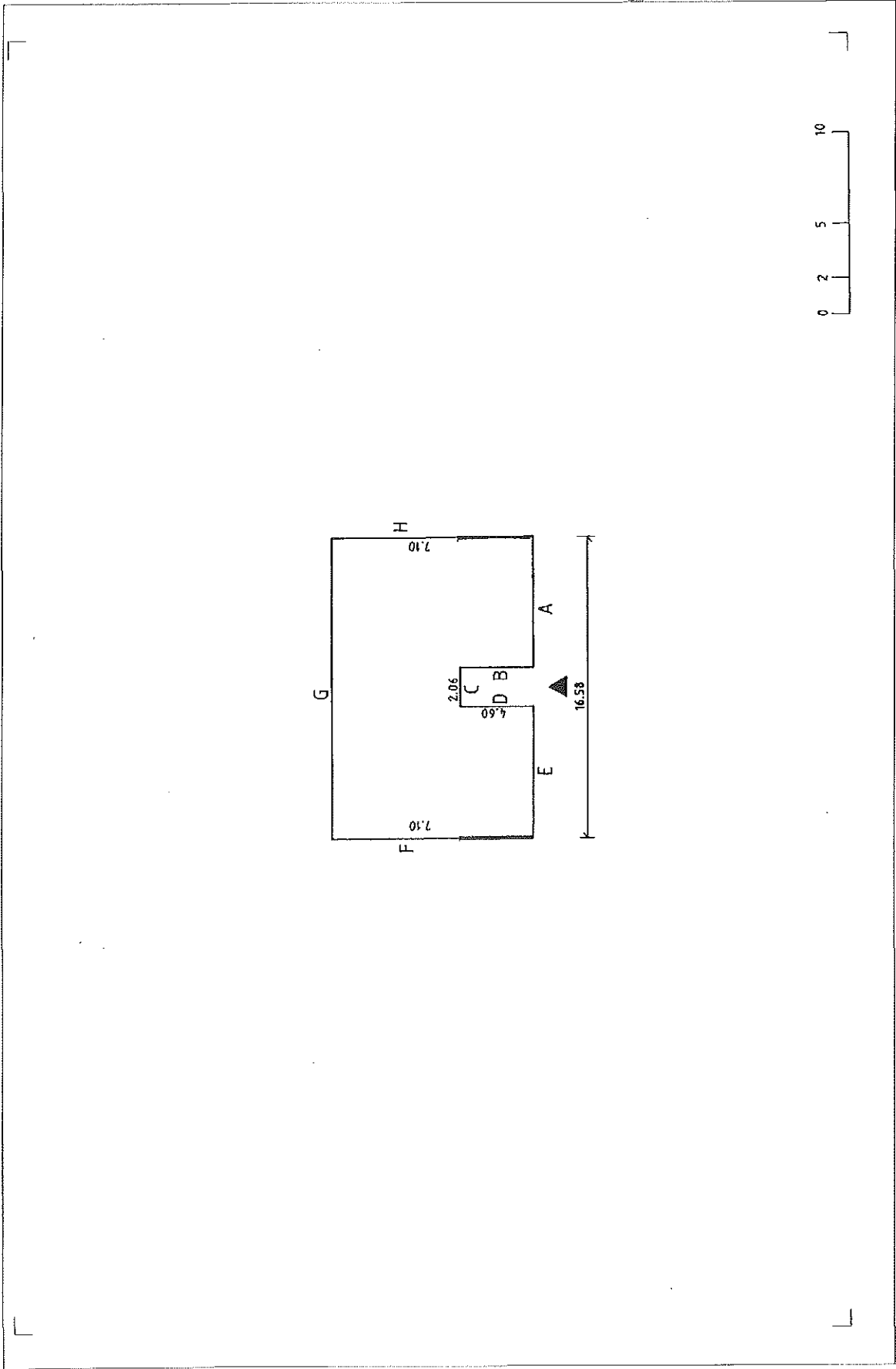
7023.13002



PIANC PRIMO

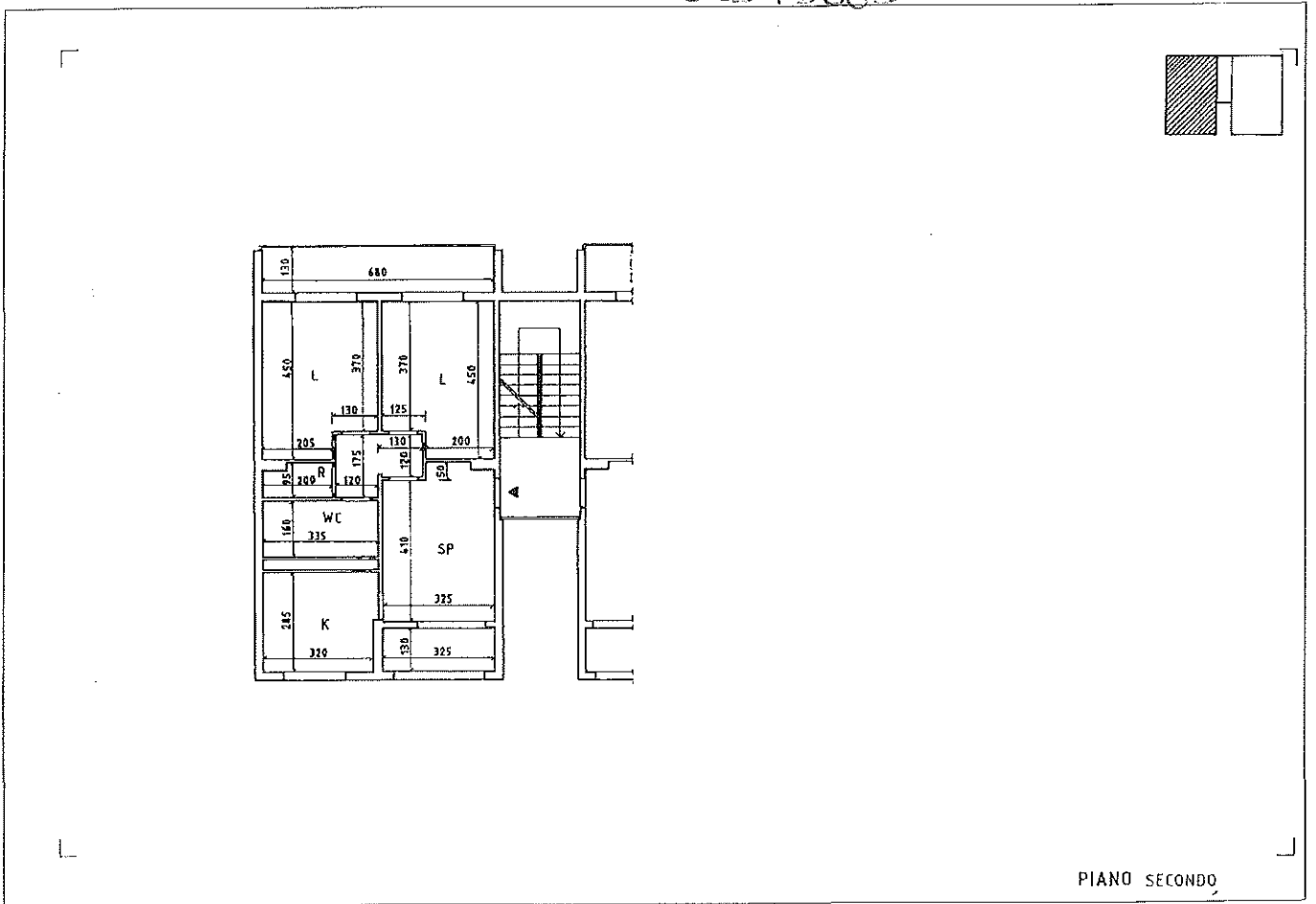
SITO 13

To 2313002



SITO B

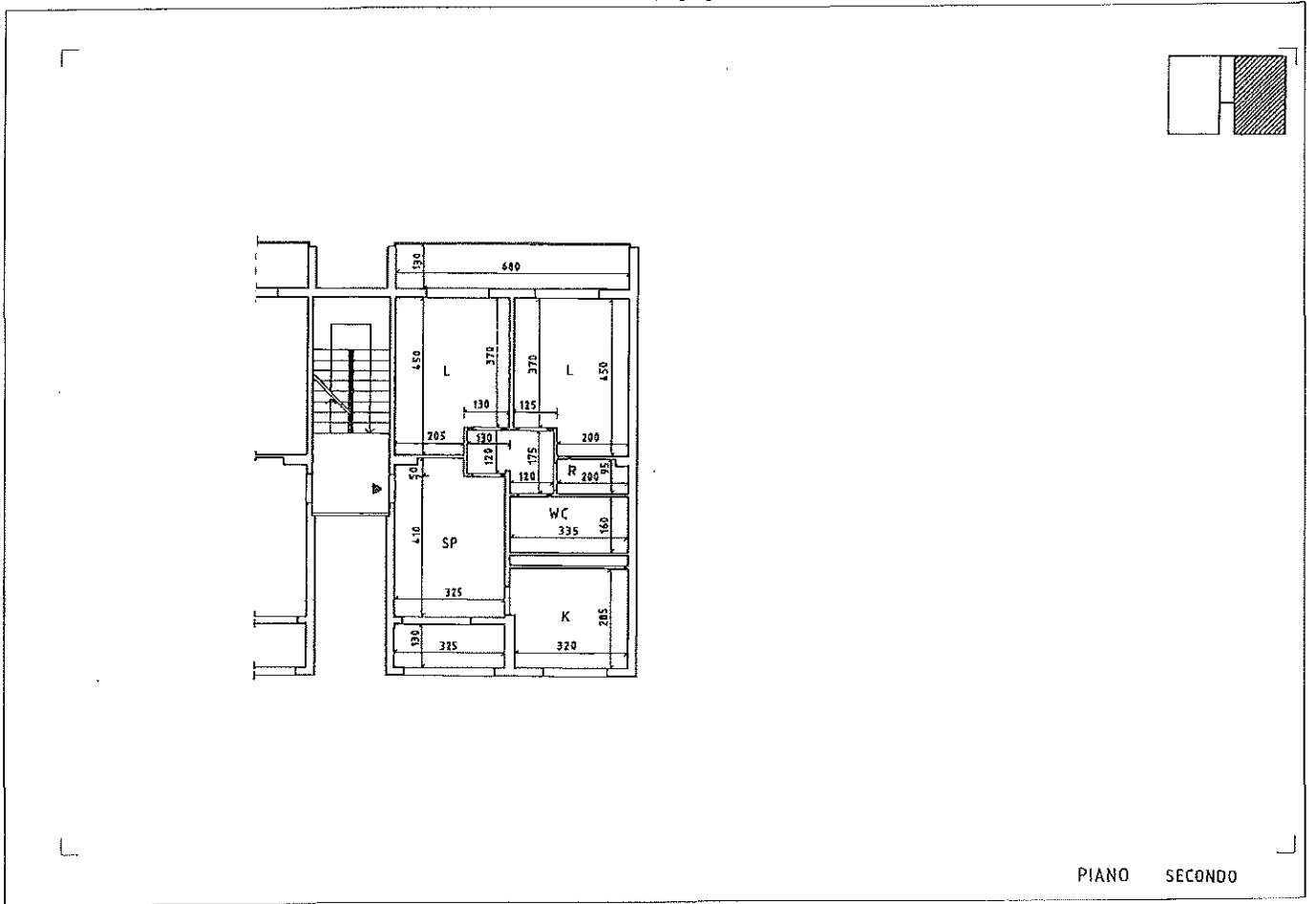
702313003



PIANO SECONDO

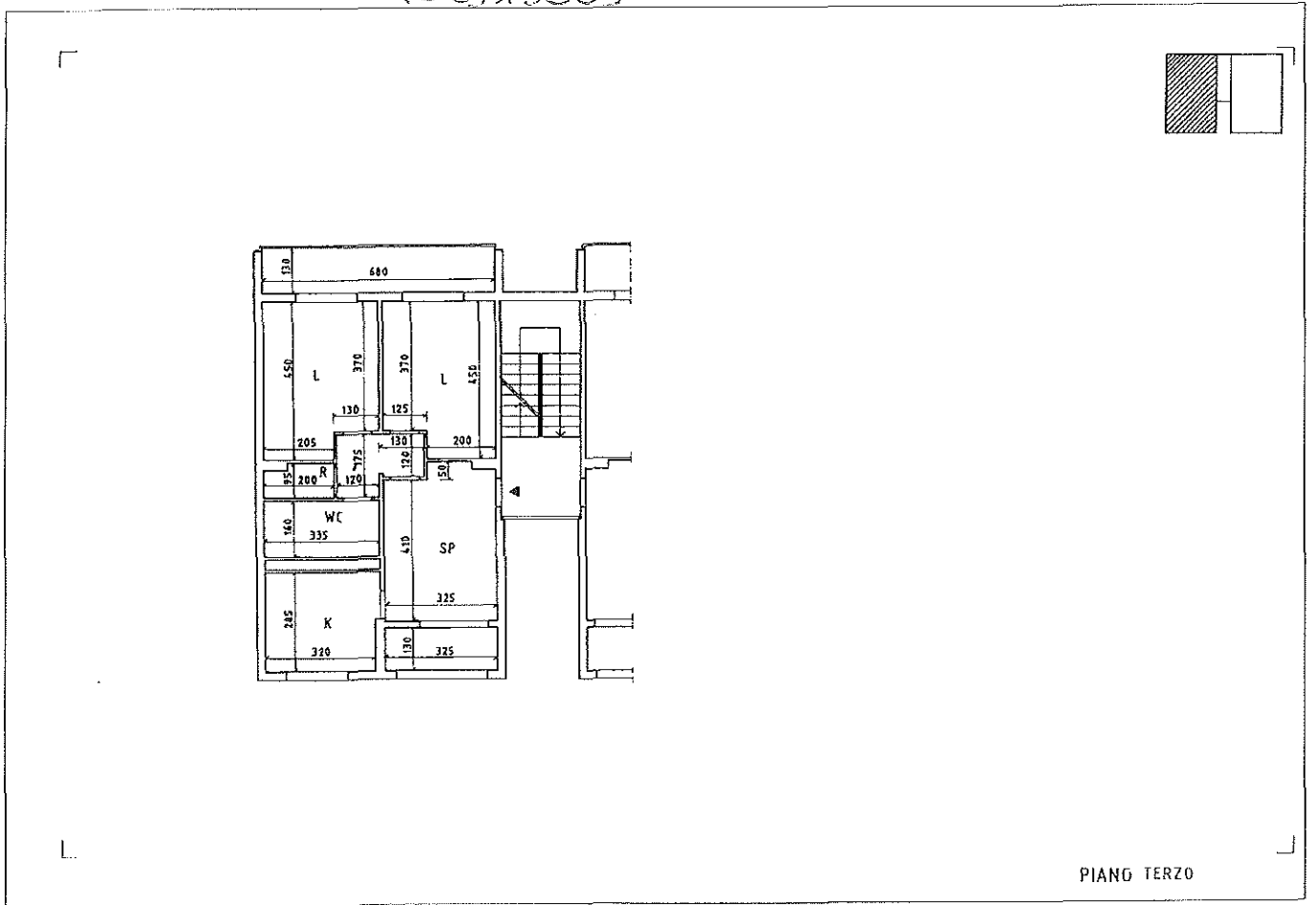
SITO 13

702313004



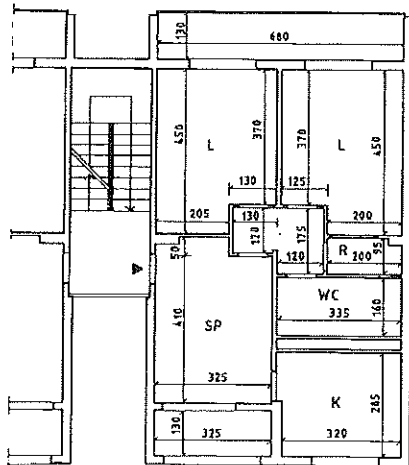
SITO B

T02313005



SITO 13

702313006



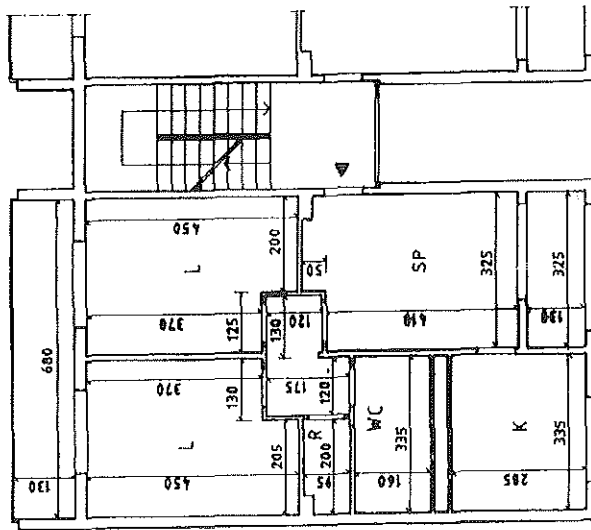
PIANC TERZO

SITO B

7023/14001

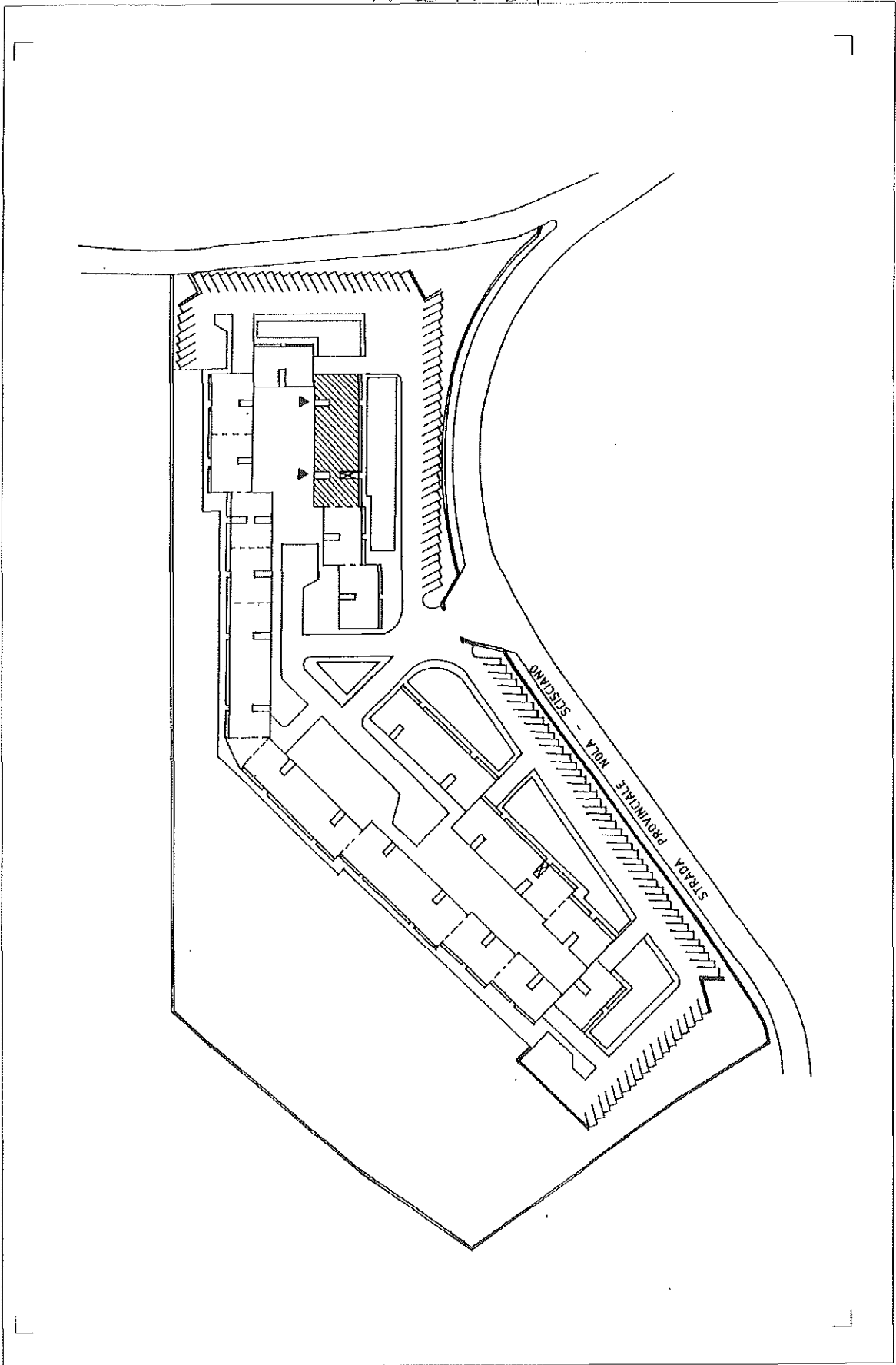


PIANO RIALZATO



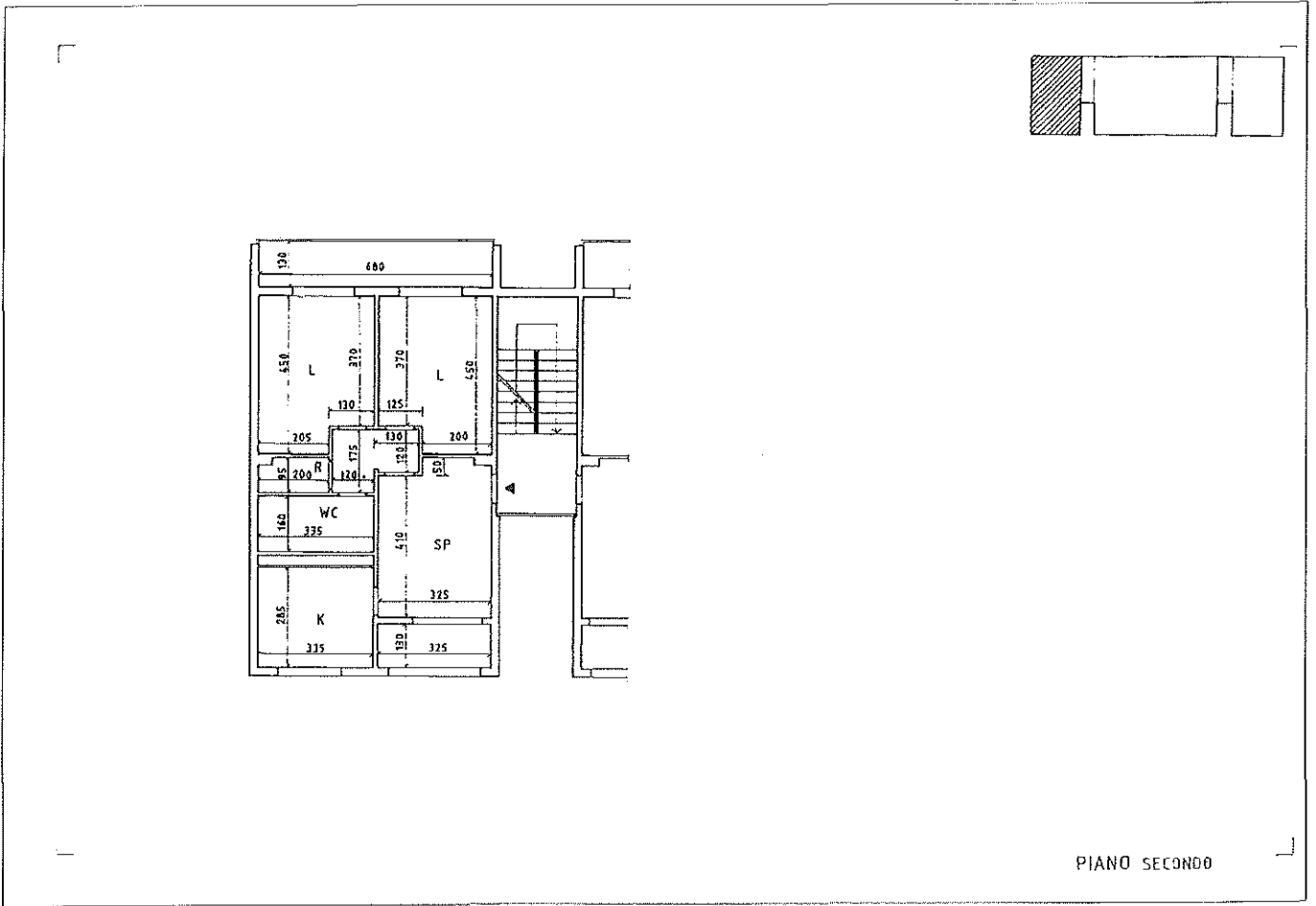
811013

702314001



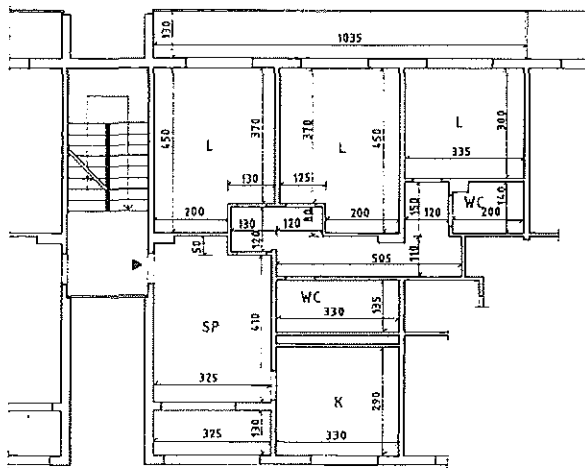
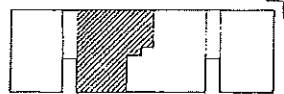
SITO 13

102314003



SITO 13

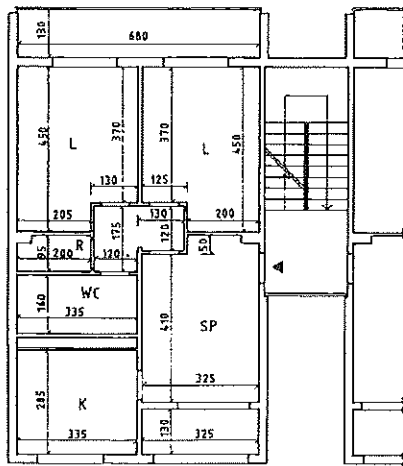
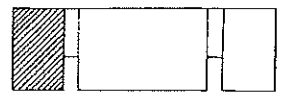
70234004



PIANO SECONDO

S 17013

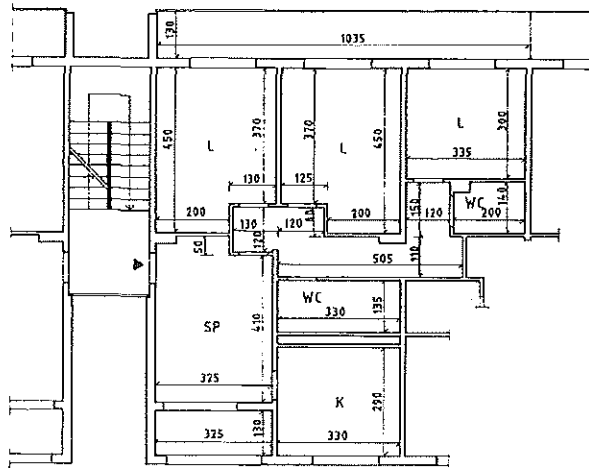
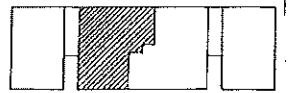
7023.10005



PIANC TERZO

SITO 13

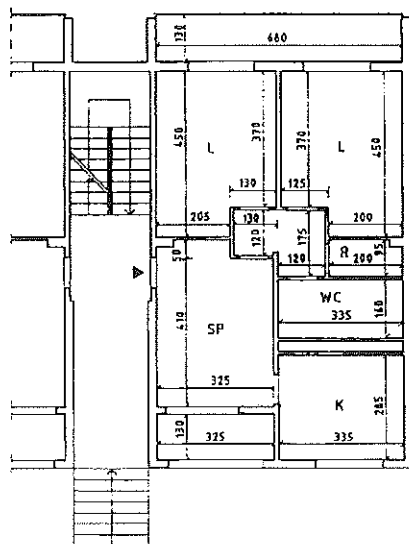
102314006



PIANO TERZO.

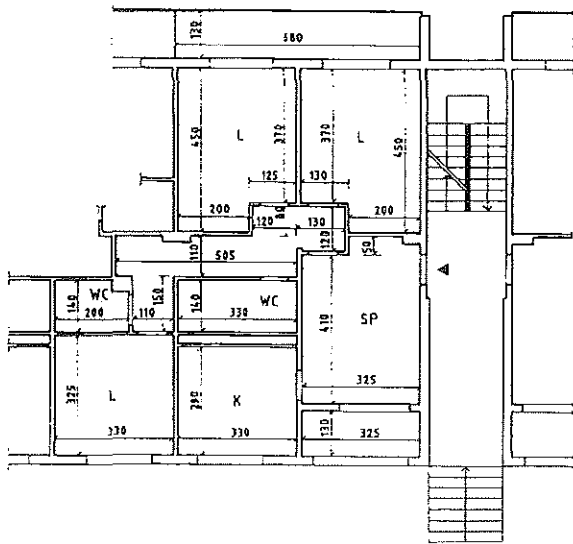
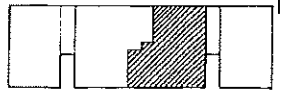
SITO 13

702314007



PIANC PRIMO.

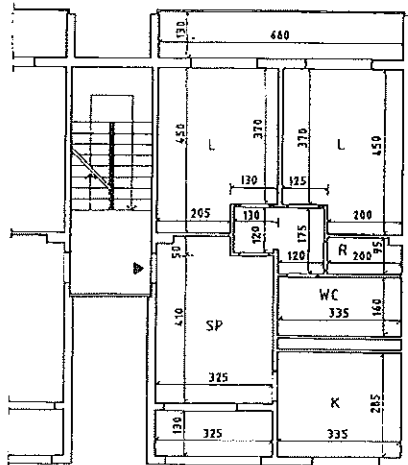
702314008



PIANO PRIMO

811013

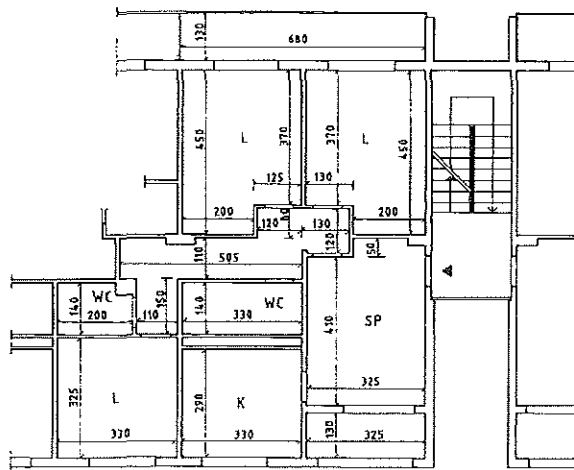
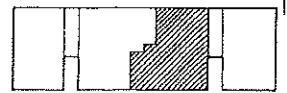
702314009



PIANO SECONDO,

SITO 13

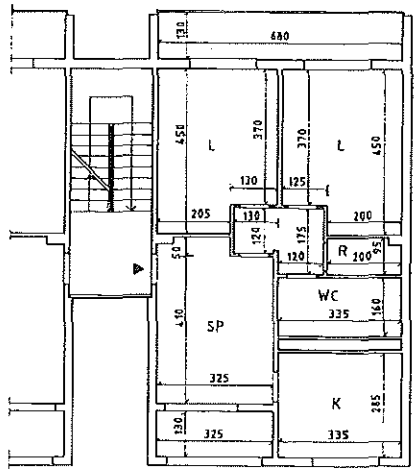
702314010



PIANC SECONDO

SITO 13

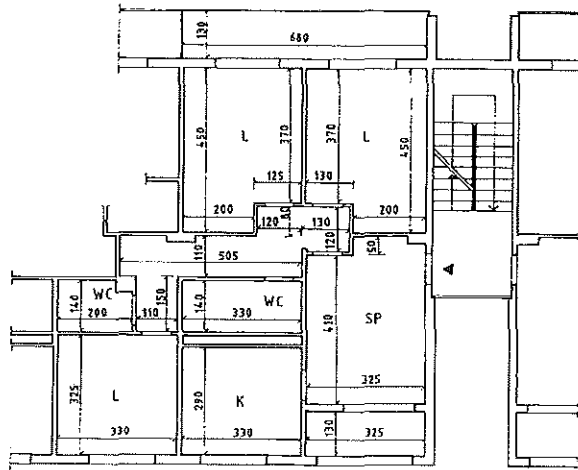
702314011



PIANO TERZO

SITO 13

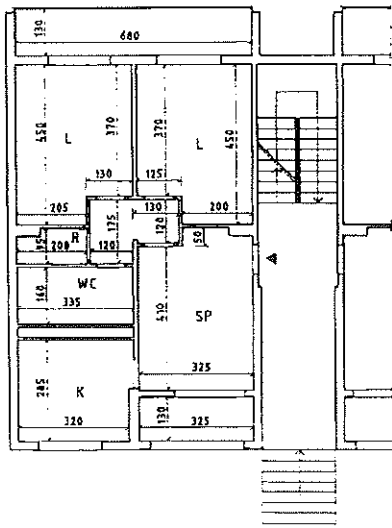
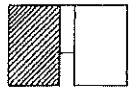
702314 002



PIANO TERZO

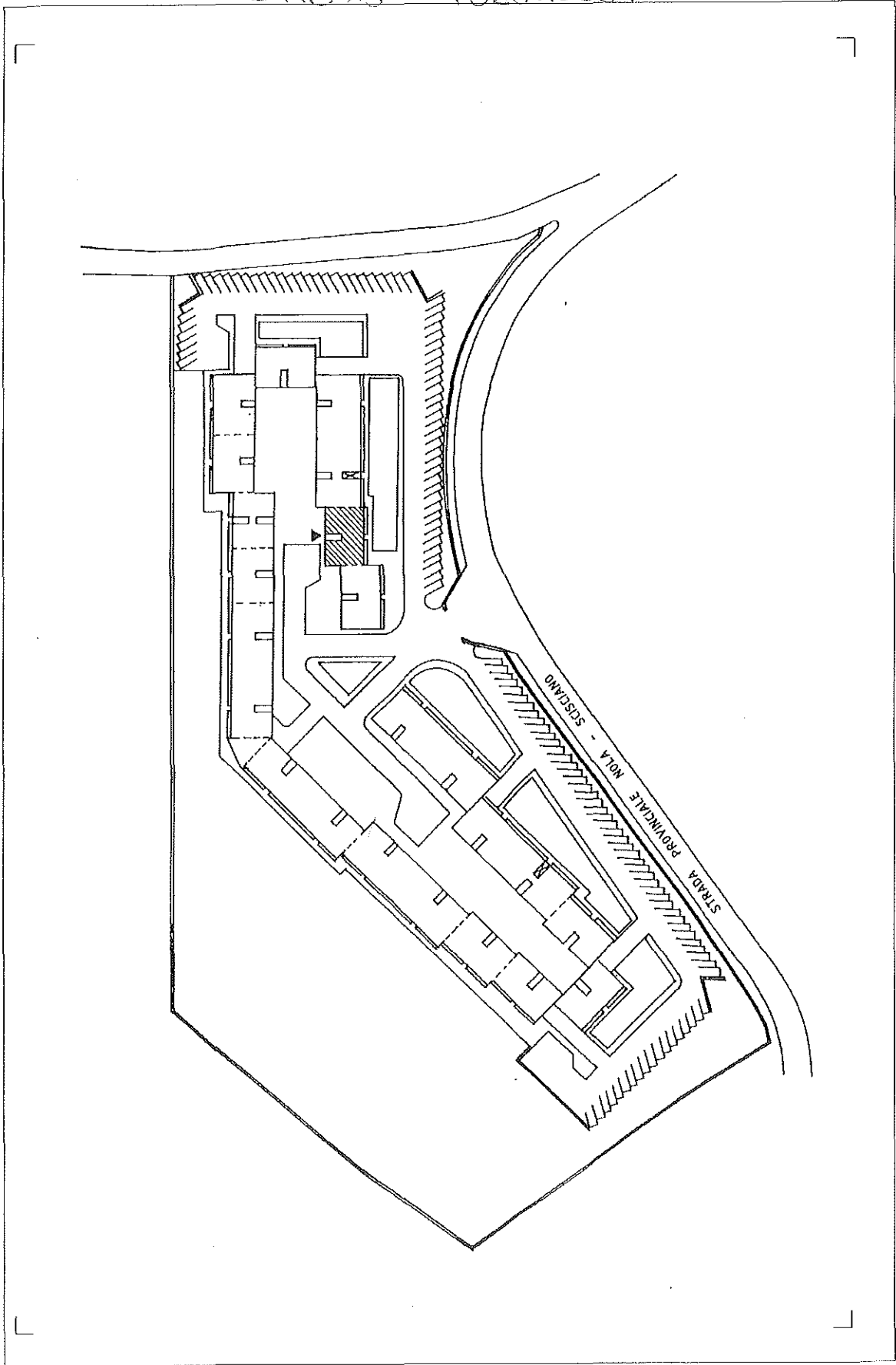
SITO 13

102319001



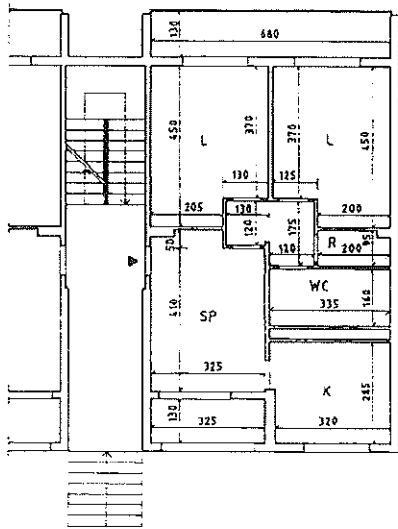
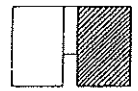
PIANO PRIMO

SITO 13 702315001



SITO A3

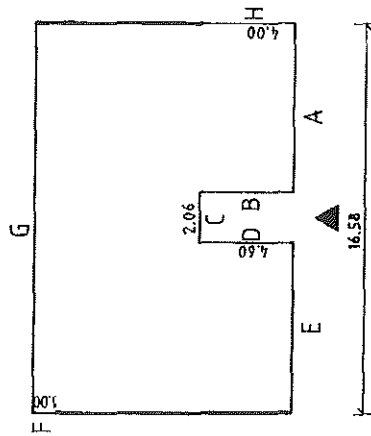
0315002



PIANO PRIMO

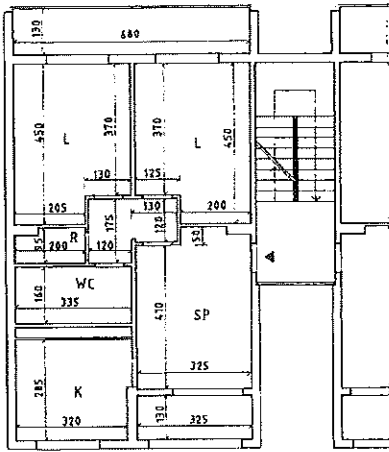
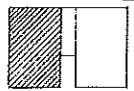
SITO 13

702315002



SITO 13

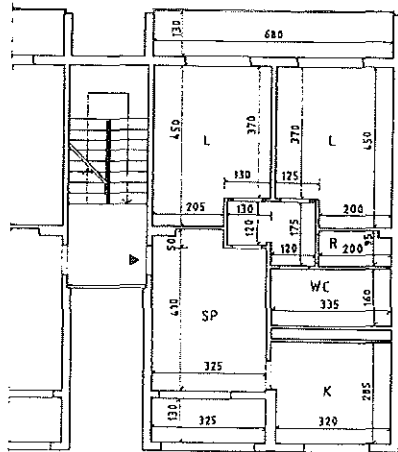
102316 003



PIANC SECONDO

SITO 13

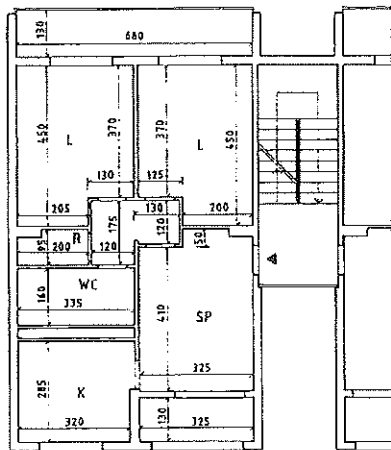
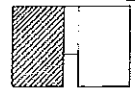
707315004



PIANC SECONDO

SITO B

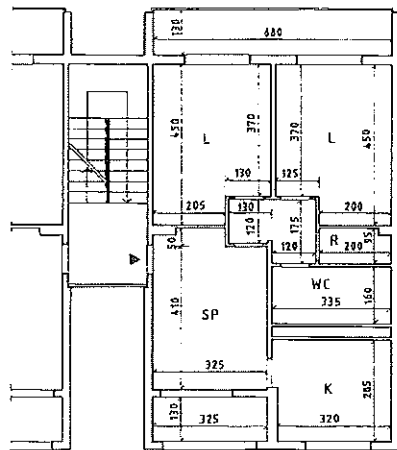
F02315005



PIANO 1FRZ0

SITO 13

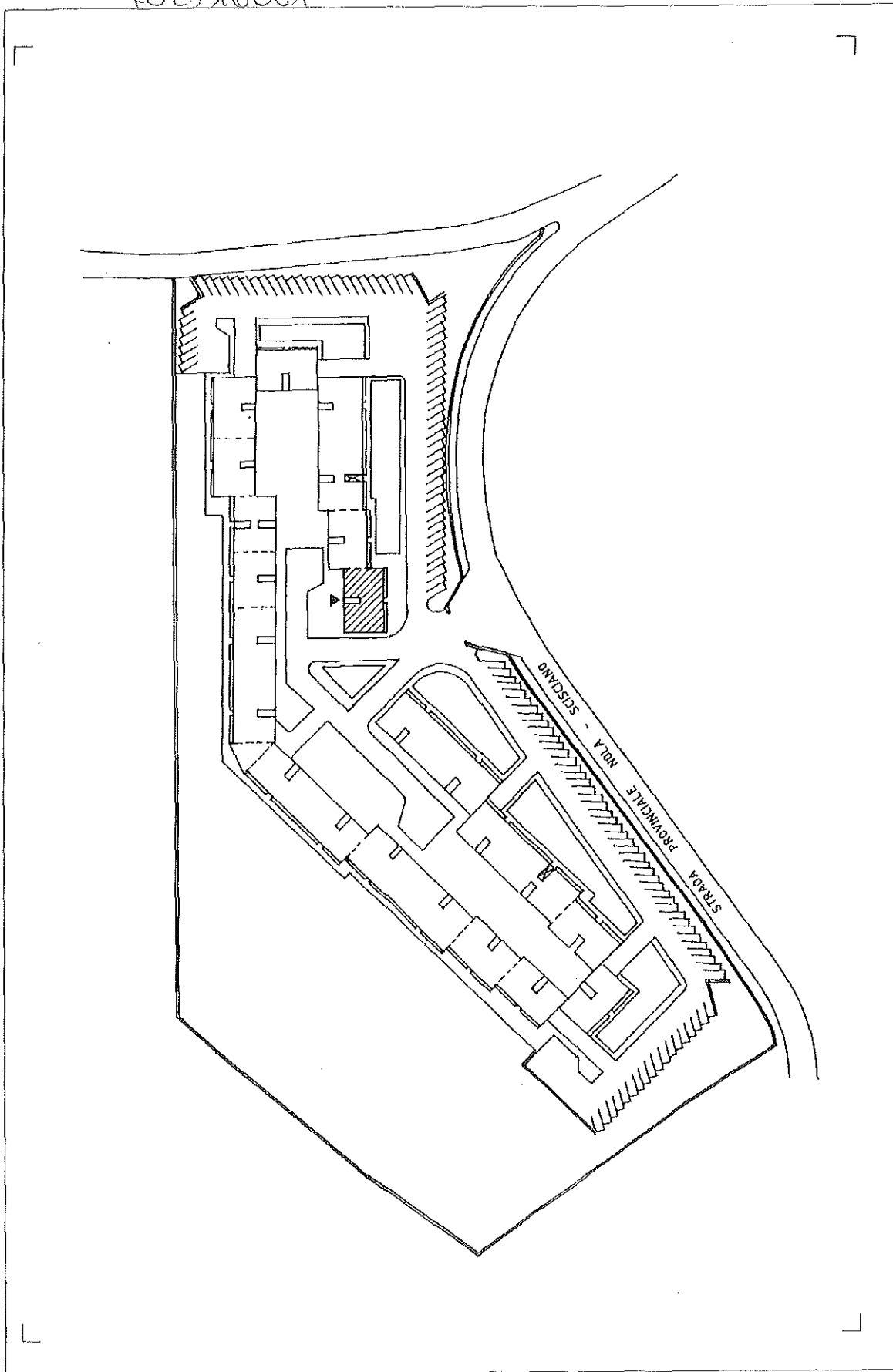
F02315006



PIANO TERZO

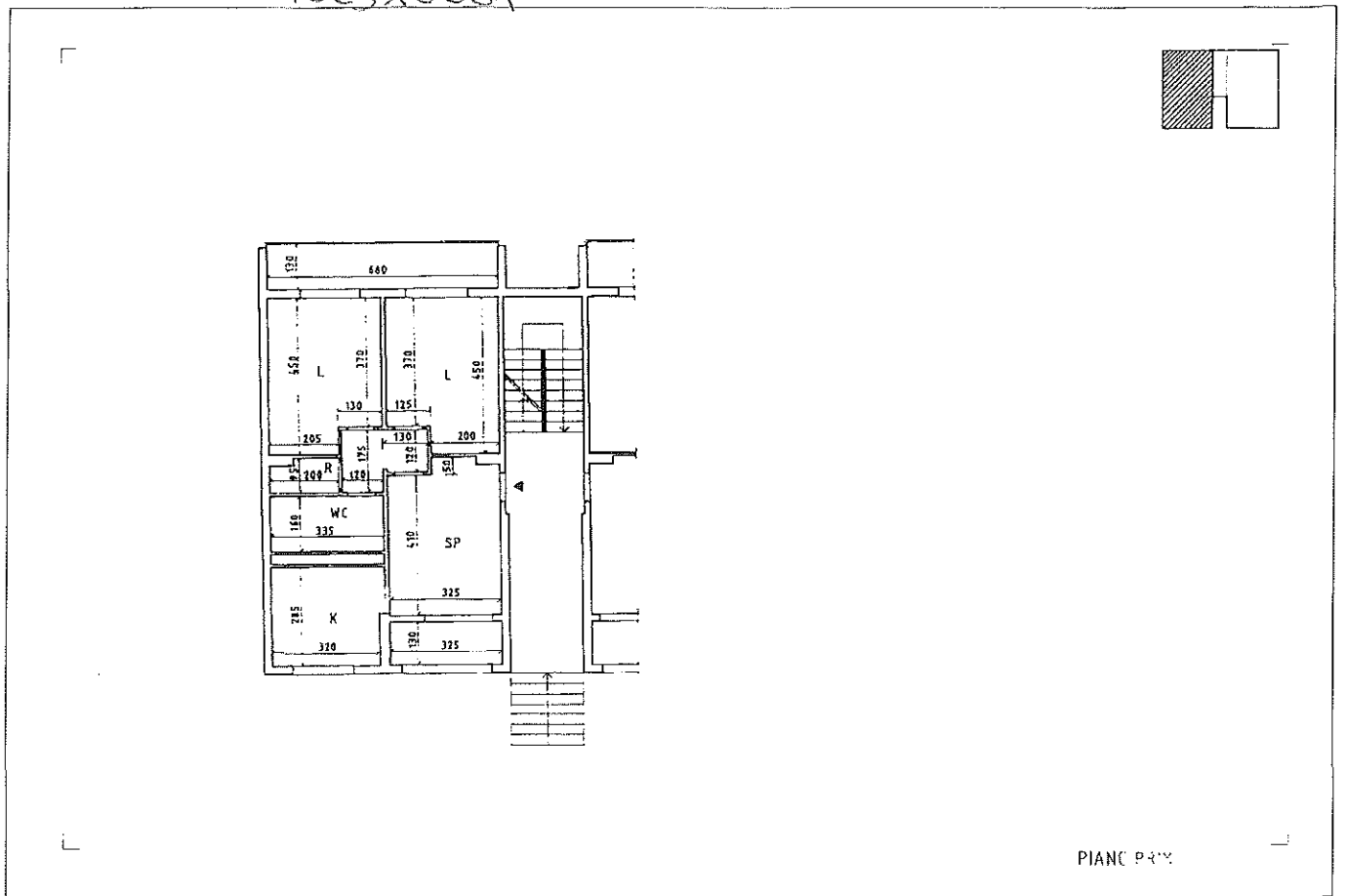
SITO 13

702316001



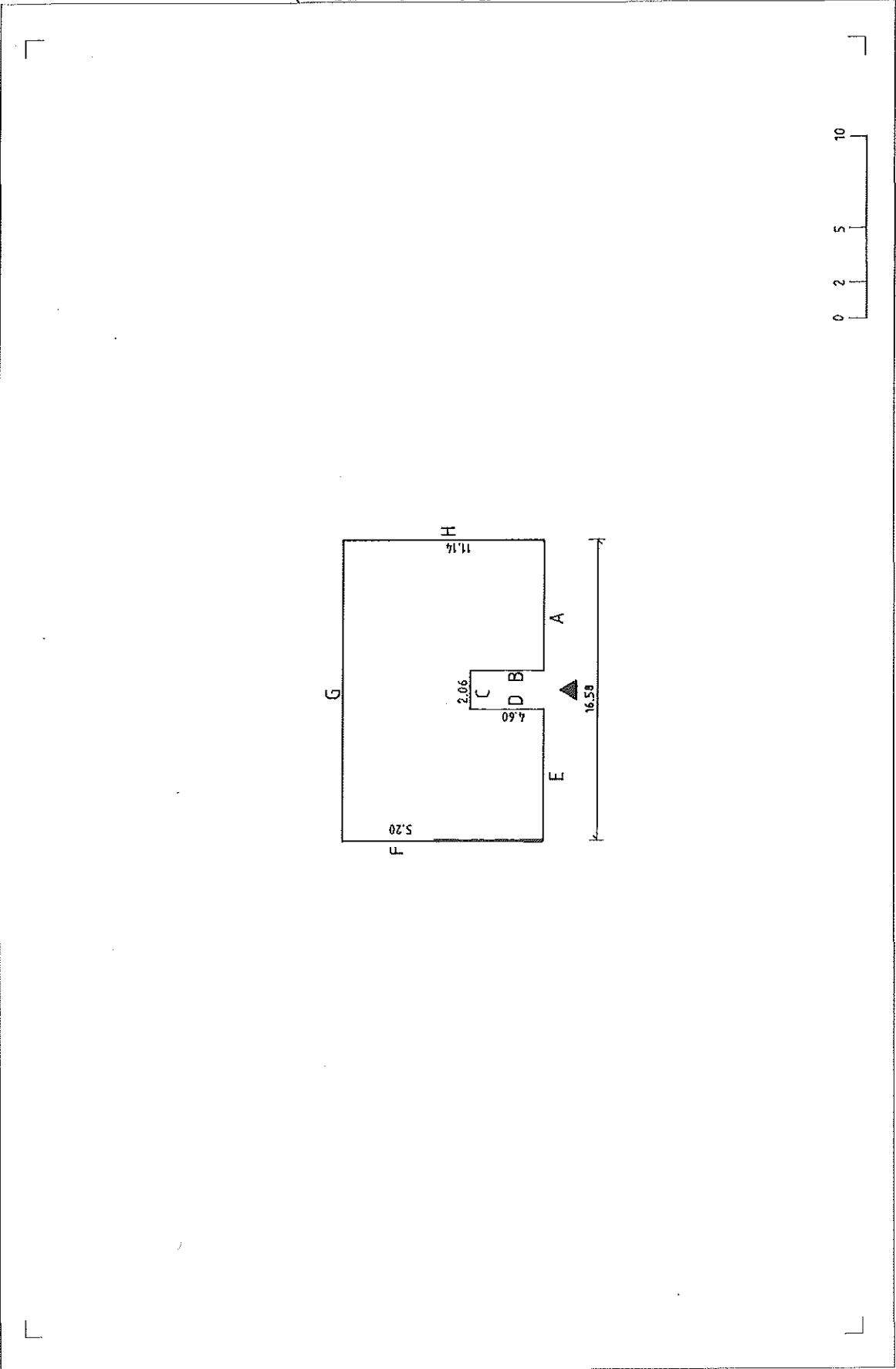
SITO 13

702316001



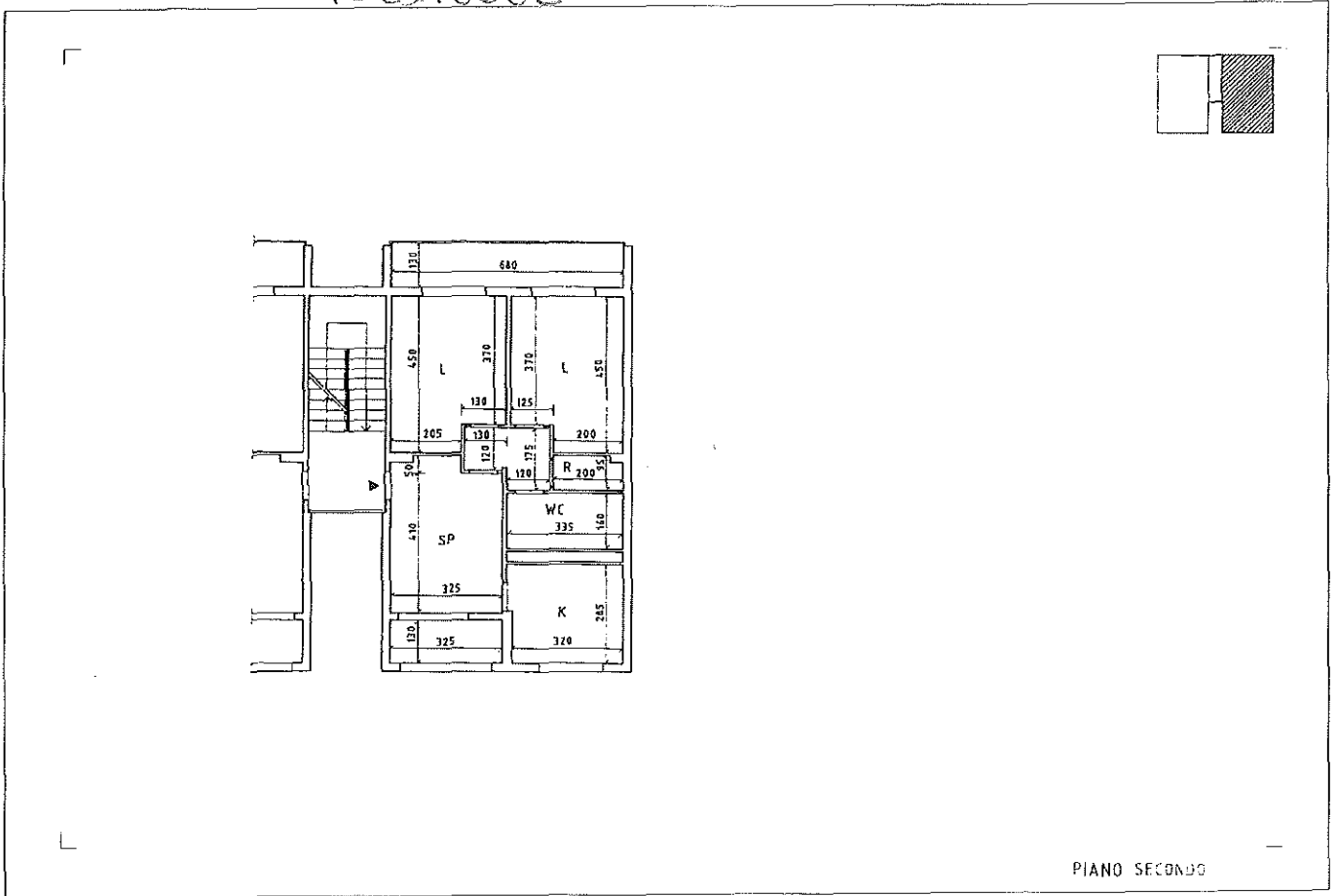
SIT013

702316002



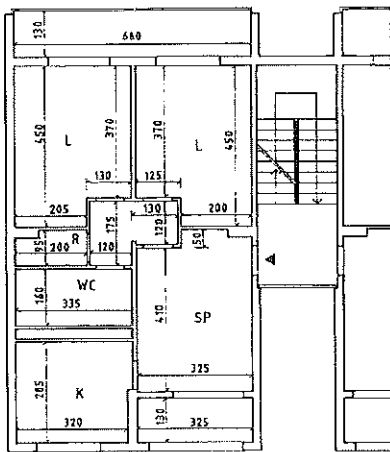
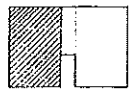
SITO 13

702316002



SITO 13

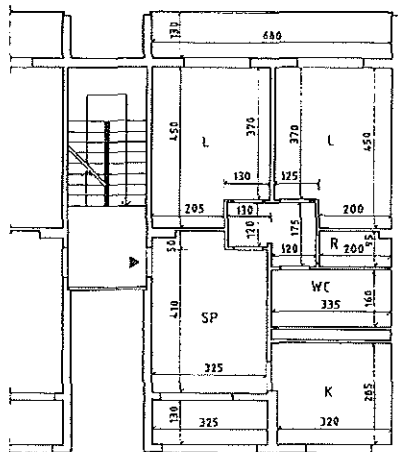
702316003



PIANO SECONDO

SITO 13

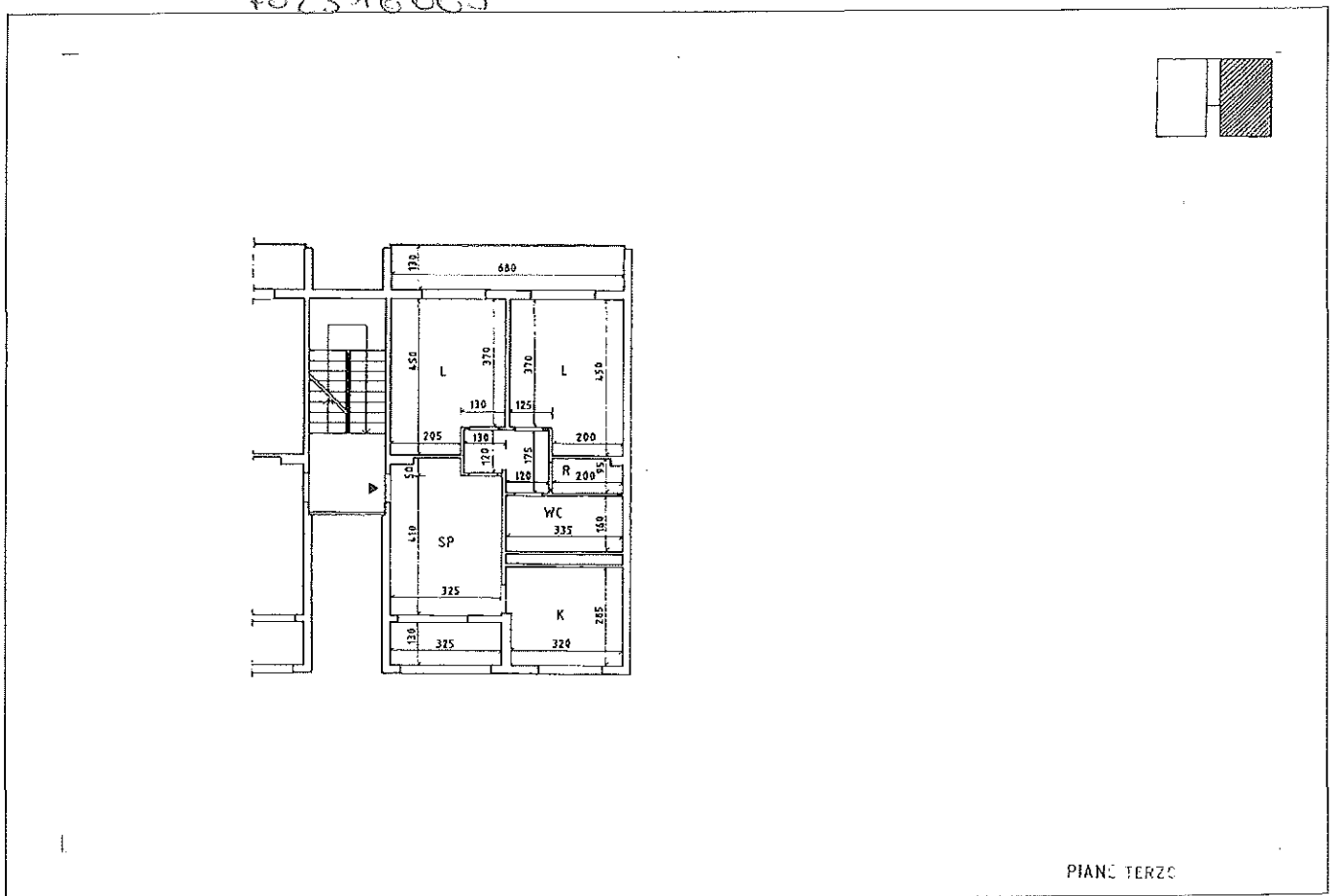
702316004



PIANO TERZO

SITO 13

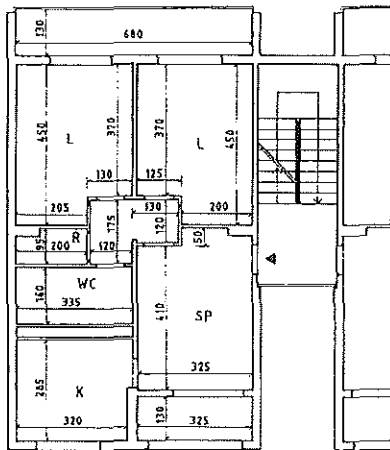
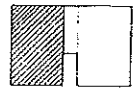
7023.16.005



PIANO TERZO

SITO 13

702316006



PIANO TERZO

INQUADRAMENTO URBANISTICO

COMUNE DI SAVIANO
PROVINCIA DI NAPOLI

PIANO REGOLATORE GENERALE

Aggiornamento a seguito di recepimento delle osservazioni e di adeguamento alle prescrizioni apportate dal Consiglio Provinciale con delibera di approvazione nr 174/2005

- o 1. PLANIMETRIA D'INQUADRAMENTO 1/25.000
- 2. PLANIMETRIE GENERALI 1/ 5.000
 - o 2.b5 AD zonizzazione aggiornata con modifiche apportate in sede di approvazione
 - o 2.b1 vincoli e condizionamenti territoriali
 - o 2.b2 vincolo idrogeologico
- 3. PLANIMETRIE AREE URBANE 1/ 2.000
 - o 3.1-10 dettagli di progetto aggiornati con modifiche apportate in sede di approvazione
- o 4. RELAZIONE
- o 5. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Indagini dello stato di fatto Ufficio Tecnico del Comune di Saviano

ing. Luigi Falco
arch. Antonio Ambrosino
geom. Giuseppe Falco
geom. Camillo Peretta

aspetti geologici prof. dott. Ennio Cocco
aspetti agronomici dott. Domenico Strocchia
aspetti acustici Hyriatecno - professionisti associati
arch. Pasquale De Stefano
ing. Ernesto Monaco
arch. Salvatore Monteforte
ing. Gennaro Scarselli
ing. Massimo Viscardi (I.C.)

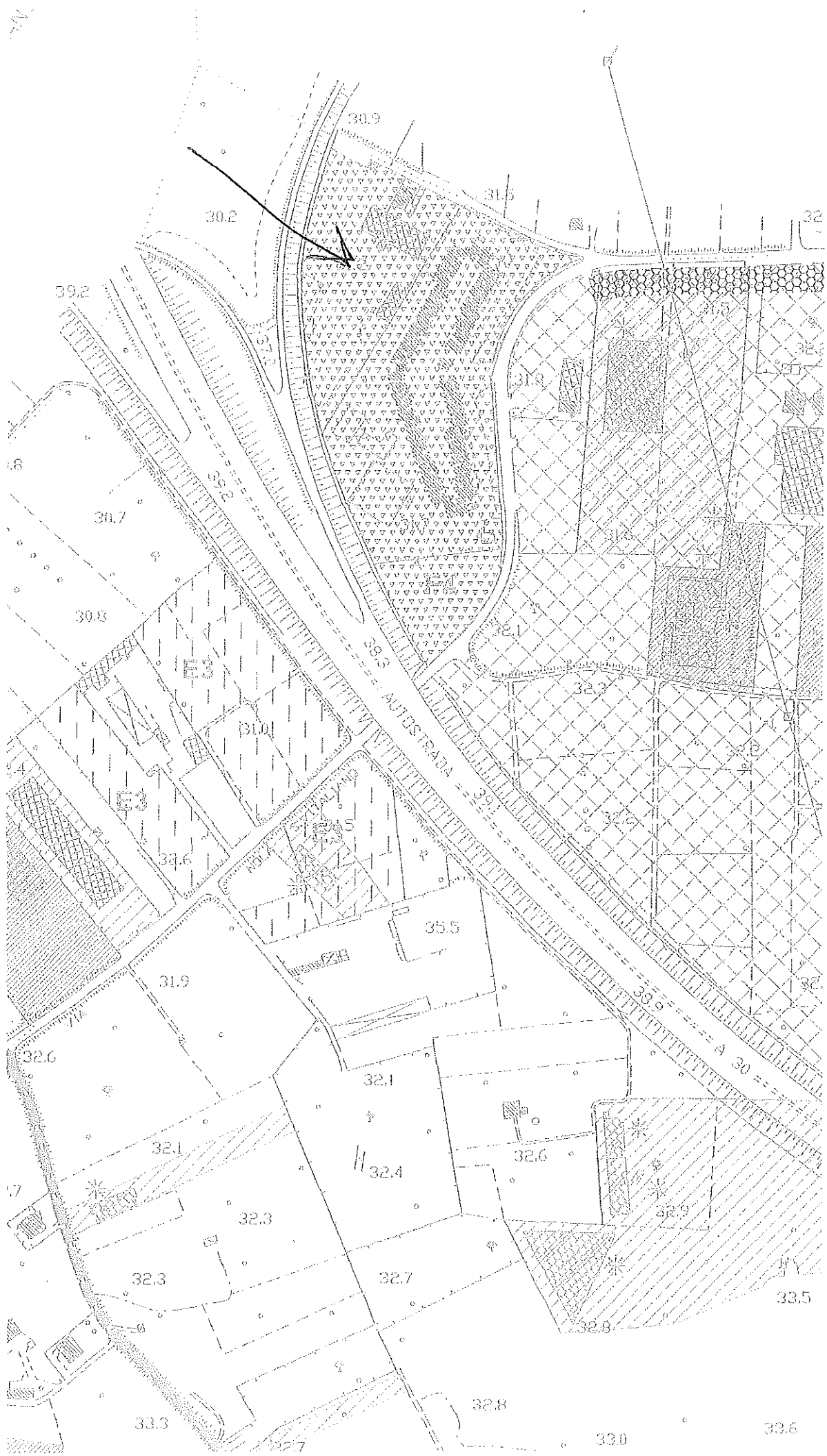
Progettisti

coordinatore prof. arch. Massimo Pica Ciaramita
arch. Giovanni De Sera
arch. Filomena Iovine

Il Sindaco

collaboratore arch. Patrizia Bollaro

marzo 2006



- ⁷Art. 29 Area B1 parzialmente edificata ad intervento diretto
 Art. 29 bis Area B1 – R3 parzialmente edificata ricadente in area a rischio elevato da esondazione (Introdotta in osservanza alle N.T.A. del P.A.I.)
- ⁸Art. 30 Area B2 totalmente edificata extraurbana (frazioni)
- ~~⁹Art. 31 Aree di nuovo impianto a prevalente carattere produttivo~~
- ~~¹⁰Art. 32 Area D1 a prevalente uso produttivo compatibile integrato con altre attività~~
- Art. 32 bis Aree per attrezzature pubbliche di interesse generale (Introdotta in osservanza alle N.T.A. del P.A.I.)
- Art. 33 Area F1 istruzione superiore
- Art. 34 Area F2 cimiteriale
- Art. 35 Area F3 del macello comunale
- Art. 36 Area F4 ex-Cisternina
- Art. 37 Area F5 scuole dell'obbligo
- Art. 38 Area F6 attrezzature pubbliche e servizi di carattere collettivo
- Art. 38 bis Area F6-R3 Area per attività collettive, verde pubblico, parcheggi, ricadenti in area a rischio elevato da esondazione (Introdotta in osservanza alle N.T.A. del P.A.I.)
- Art. 39 Area F7 verde pubblico attrezzato
- ¹¹Art. 40 Area F8 parcheggi
- Art. 40 bis Area F8-R3 Area per attività collettive, verde pubblico, parcheggi ricadenti in area a rischio elevato da esondazione (Introdotta in osservanza alle N.T.A. del P.A.I.)
- ¹²Art. 41 Attività produttive – norme generali
- ¹³Art. 42 Area D2 per attività produttive non compatibili (Modificato in osservanza alle N.T.A. del P.A.I.)
- Art. 42 bis Aree D2- R3 Aree per attività produttive non compatibili ricadente in area a rischio elevato da esondazione (Introdotta in osservanza alle N.T.A. del P.A.I.)
- ¹⁴Art.42 ter Area D2-R fascia di rispetto in area per attività produttive
- ¹⁵Art. 43 Area D3 per attività rivolte alla trasformazione dei prodotti agricoli
- ¹⁶Art. 44 Area D4 per attività ricettive e ricreative di potenziamento
- ¹⁷Art. 45 Aree produttive esistenti in aree urbane
- ¹⁸Art. 46 Aree produttive esistenti in aree extraurbane
- ¹⁹Art. 47 Aree a prevalente uso agricolo - norme generali (L.R. 14/82)
- Art. 48 Area E1 boschiva, pascoliva e incolta
- Art. 49 Area E2 seminativa arborata, a frutteti, vigneti ed oliveti

⁶ Articolo modificato in osservanza prescrizione ASL NA4 con nota PIN n°460 del 03.03.03/SISP

⁷ Articolo modificato per adeguamento alle osservazioni approvate dal Consiglio Provinciale con delibera nr.47/05 e in conformità al DPGRC n.428/05

⁸ Articolo modificato in conformità al DPGRC n.428/05

⁹ area stralciata da prescrizione del Consiglio Provinciale con delibera n.47/05

¹⁰ area stralciata da prescrizione del Consiglio Provinciale con delibera n.47/05

¹¹ Articolo modificato per adeguamento alle osservazioni approvate dal Consiglio Provinciale con delibera nr.47/05

¹² Articolo modificato in osservanza prescrizione ASL NA4 con nota PIN n°460 del 03.03.03/SISP e prescrizione ASI delibera n. 497del 14/10/2003

¹³ Articolo modificato in osservanza prescrizione ASI delibera n. 497del 14/10/2003 e in conformità al DPGRC n.428/05

¹⁴ fascia di rispetto introdotta da prescrizione del Consiglio Provinciale con delibera n°47/05

¹⁵ Articolo modificato in osservanza prescrizione ASI con delibera n. 497del 14/10/2003

¹⁶ Articolo modificato in conformità al DPGRC n.428/05

¹⁷ Articolo modificato in conformità al DPGRC n.428/05

¹⁸ Articolo modificato in osservanza prescrizione ASI con delibera n.497 del 14/10/2003 e in conformità al DPGRC n.428/05

¹⁹ Articolo modificato in osservanza prescrizione ASL NA4 con nota PIN n°460 del 03.03.03/SISP

Art. 22 Aree d'integrazione, aree specializzate

Regolano e descrivono gli interventi, diretti o con rimando a strumenti esecutivi, su tutto il territorio comunale in relazione al tipo ed alle modalità di attuazione e di intervento ammessi.

Le aree sono raggruppate in due categorie: aree urbane ed aree extraurbane.

Le aree urbane sono caratterizzate dall'integrazione di attività ovvero dalla presenza di funzioni miste (residenziali, produttive compatibili, commerciali e terziarie, per lo svago ed il tempo libero e servizi). All'interno di queste aree sono specificate differenti discipline riferite all'edificato esistente e di nuovo impianto. Sono articolate in funzione degli usi prevalenti ammessi al loro interno, ferma restando la possibilità di introdurre qualsiasi destinazione d'uso purché non incompatibile per motivi igienici, di salute, o altro. Destinazione prevalente è quella d'uso qualificante.

Le aree extraurbane sono tali in quanto contengono attività e funzioni specializzate perché considerate, secondo criteri legislativi o per esigenze di funzionalità, non compatibili con altre attività. Includono anche le aree agricole oggetto di utilizzazione esclusiva a scopi produttivi.

Criteri generali di articolazione del territorio

Il P.R.G. suddivide il territorio in aree per le quali indica le attività ammesse, integrate o specifiche. Per ciascuna di queste aree sarà di volta in volta specificata la corrispondenza con le zone territoriali omogenee (z.t.o.) di cui al D.M. 02.04.68 n.1444. All'interno di ciascuna delle aree individuate dal P.R.G. sono comprese le superfici da destinare a spazi pubblici in conformità all'Art.3 del D.M. 02.04.68 n°1444 ed alla L.R. n.14/82.

Art. 23 Articolazione del territorio

Il territorio comunale in relazione ai suoi spazi urbani - è articolato come segue:

Aree di interesse storico

- Area A1 ad intervento diretto di conservazione prevalente
- Area A* ad intervento diretto di chiusura degli agglomerati storici

Aree parzialmente o totalmente edificate

- Area B1 parzialmente edificata ad intervento diretto
- Area B1- R3 parzialmente edificata ricadente in area a rischio elevato da esondazione
- Area B2 totalmente edificata extraurbana (frazioni)

²⁵*Aree di nuovo impianto*

- ~~Area D1 a prevalente uso produttivo compatibile integrato con altre attività~~

Aree per attrezzature pubbliche di interesse generale

- Area F1 per l'istruzione superiore
- Area F2 di rispetto cimiteriale
- Area F3 del macello comunale
- Area F4 complesso ex-Cisternina

²⁵ zona stralciata e classificata agricola con delibera di Consiglio Provinciale n°47/05

Almeno il 10% della superficie fondiaria deve essere riservato a parcheggi di uso collettivo.

Art.32 bis Aree per attrezzature pubbliche di interesse generale
(articolo introdotto in osservanza alle N.T.A. del P.A.I.)

Per le aree definite e perimetrare nella carta tematica del " *Rischio atteso da PRG*" in zona a rischio medio R2 relativo al rischio idraulico di esondazione si farà riferimento alle norme prescrittive contenute nel Titolo II delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (adottate con delibera Comitato Istituzionale n.11 del 10 maggio 2002, pubblicate sul BURC n.26 del 27 maggio 2002), e nella fase esecutiva, si dovrà tenere conto dei contenuti di cui al Titolo IV "Disposizioni per la tutela del territorio per l'assetto idrogeologico"

Per le aree definite e perimetrare nella carta tematica del " *Rischio atteso da PRG*" in zona a rischio elevato R3 relativo al rischio idraulico di esondazione si farà riferimento alle norme prescrittive contenute nel Titolo II delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (adottate con delibera Comitato Istituzionale n.11 del 10 maggio 2002, pubblicate sul BURC n.26 del 27 maggio 2002).

Art. 33 Area F1 istruzione superiore

Il PRG individua parti del territorio per attrezzature pubbliche di interesse generale destinate ad edifici per l'istruzione superiore.

In tali aree il piano si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici:

- Indice di piantumazione: 2 alberi per ogni 100 mq. di pavimento
- Superficie permeabile 20% di z.t.o.
- Distanza dai Confini 10.00 m.
- Distanza tra Fabbricati 20.00 m.
- Distanza Minima dalle Strade 8.00 m.

Art. 34 Area F2 cimiteriale

Il PRG individua parti del territorio per attrezzature pubbliche di interesse generale destinate ad aree cimiteriali.

In tali zone sono consentite costruzioni per servizi cimiteriali, tombe e cappelle private.

La costruzione di tombe e cappelle private è disciplinata da apposito regolamento

Art. 35 Area F3 del macello comunale

Il PRG individua parti del territorio per attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a macello comunale. E' consentita la manutenzione dell'impianto esistente

ovvero la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, fermo restando la qualificazione ad attrezzatura pubblica dell'area.

Art.36 Area 4 ex Cisternina

Il PRG individua un'area edificata corrispondente alla ex Cisternina destinata all'insediamento di un centro di Ricerca sui rischi ambientali di cui al Protocollo d'intesa 14.03.2001.

Aree per attività collettive, verde pubblico, parcheggi

Art.37 Area F5 scuole dell'obbligo

Il P.R.G. individua parti del territorio per spazi pubblici o riservati ad attività collettive, verde pubblico, parcheggi (art.3 D.l.1444/68) destinate a scuola dell'obbligo. In tali aree il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

- Indice di piantumazione: 2 alberi per ogni 100 mq. di pavimento
- Superficie permeabile 20% di z.t.o.
- Distanza dai Confini 10.00 m.
- Distanza tra Fabbricati 20.00 m.
- Distanza Minima dalle Strade 8.00 m.

Per le superfici da destinare a parcheggio si fa riferimento alla Tabella A allegata.

Al fine di acquisire la disponibilità delle aree (destinate ad attrezzature scolastiche nel PRG) con cessione bonaria dei proprietari dei suoli senza ricorso alle procedure espropriative, i proprietari delle aree destinate ad attrezzatura pubblica a mezzo convenzione con l'Ente possono cedere gratuitamente l'80% dell'area e vengono compensati con la possibilità di edificare nel restante 20% attrezzature di carattere ricettivo e per lo svago quali bar, ristoranti, negozi, circoli e associazioni culturali, calcolate sull'intera superficie dell'area con i seguenti indici:

- Indice di piantumazione: 2 alberi per ogni 100 mq. di pavimento
- Indice di utilizzazione fondiaria 0,28 mq/mq
- Distanza dai Confini 5.00 m.
- Distanza tra Fabbricati 10.00 m.
- Altezza massima 10,50 m

Nel caso che l'area destinata a standard ai sensi del DM 1444/68 individuata nelle tavole di progetto del PRG appartenga a più proprietari, l'ente può provvedere alla redazione di un progetto preliminare della attrezzatura pubblica frazionando nell'area residua quella dove consentire l'edificazione ai singoli proprietari nelle giuste percentuali.

Art. 38 Area F6 attrezzature pubbliche e servizi di carattere collettivo