			IL RICHIEDENTE	IL PROGETTISTA
REV	DATA / DATE:	DESCRIZIONE / DESCRIPTION:	RCS Immobiliare S.r.l Elio Rainone	
			R.C.S. Immobiliare S.r.l. **Piazza del Popolo, 18** **00187 Roma (RM)** **C.F. e P. IVA 0427683052**	

Committente

RCS IMMOBILIARE S.R.L.
Piazza del Popolo, 18
00187 - Roma
T 081 5137104
PEC: rcsimmobiliare@pec.it

DE.TALES

Progettazione Architettonica

DE.TALES
Via Giacomo Watt 32
20143 Milano, Italia
T +39 02 4537 1150
info@detales.it
PEC: de.tales@legalmail.it

Progettazione Strutturale

FEA TECNICA SRL
Via Giovanni De Amicis 20 - 86079
Venafro, Italia
T +39 0865 904357 - 0865 902405
PEC: featecnica@pec.it

RILO DIGITAL PLANNING

Progettazione MEP,
Antincendio e Acustica

RILO DIGITAL PLANNING SRL
Via Abruzzi 3 - 00187 Roma, Italia
T +39 06 80075658
www.rilodp.it PEC:
rilodigitalplanningsrl@legalmail.it

COMMITTENTE / CLIENT:

RCS Immobiliare S.r.l

PROGETTO / PROJECT:

Horizon Building
Via Rafastia 55, Salerno

PROGETTISTA / DESIGNER:

Arch. Igor Rebosio
Ordine Architetti di Milano n. 13861

OGGETTO / OBJECT:
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) ex art.26 L.R.16/2004 ss.mm.ii. avente valore di P.d.R. ex L.5 agosto 1978 n. 457 ALL' INTERNO DELL' AMBITO DI R.U. (D.G.C n°226 del 12.06.2024 - Prot. N. 2024/241) RELATIVO AL PROGETTO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO SITO ALLA VIA RAFASTIA N.55

TITOLO / DESCRIPTION:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DATA/ DATE:	SCALA / SCALE:	DATA REV.:		
14/07/2025	-			
FORMAT:	**NOME FILE / FILE NAME:**	**COMMESSA / JOB:**	**TAVOLA / DRAWING:**	**REV.:**
A4	0010-AA-0REL_0001	0010	0010-AA-0REL_0001	a

Indice

Indice 1
Premessa 2
Inquadramento urbanistico e vincolistica 5
Stralcio planimetrico aerofotogrammetria 11
Stralcio planimetrico PUC vigente 11
Stralcio planimetrico Catastale 11
Stato dei luoghi 11
Intervento generale 16
Impianto architettonico 16
Facciate 20
Box pertinenziali ai piani interrati 20
Aree esterne 21

Premessa

La società R.C.S. Immobiliare S.R.L., con sede in Sarno alla Piazza Marconi n.40,giusta atto di compravendita per notar Achille Monica stipulato in data 24.07.2023 - repertorio n.1695 - raccolta n.1330 - registrato all'Agenzia delle Entrate di Benevento il 25.07.2023 al n.6448 serie 1T, ha acquistato dal Comune di Salerno,che ha messo in vendita mediante procedura di evidenza pubblica indetta in esecuzione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2020-2022, il complesso immobiliare in Salerno alla via Rafastia n.55 riportato in catasto fabbricati al foglio 62 particella 47 subalterno 7 ed in catasto terreni al foglio 62 particella 47, ente urbano, mq. 2412.

In data 2 maggio 2024, con istanza prot.n. 103731 e successiva integrazione prot.n. 125458 del 28.05.2024,è stata deposita istanza volta alla perimetrazione del nuovo ambito di rigenerazione urbana ed alla relativa modifica della categoria di intervento per il complesso immobiliare in oggetto: *"Variazione categoria d'intervento, ai sensi dell'art. 59 delle NTA del vigente PUC, del complesso edilizio sito in Salerno alla via Rafastia n. 55 e perimetrazione ambito di "ristrutturazione urbanistica" ai sensi del comma 56.04 delle NTA del vigente PUC*

Con delibera di Giunta Comunale n.226 del 12 giugno 2024 è stata approvata la perimetrazione del nuovo ambito di ristrutturazione urbanistica (RU), non essendo tra quelli individuati dal PUC per i quali occorre procedere alla prevista riqualificazione urbanistica ed ambientale prefigurata dal PUC,conla contestuale variazione di categoria di intervento con la previsione della categoria della "Ristrutturazione Urbanistica".

In data 11.07.2024 prot.n. 18151 è stata presentata istanza di Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del DPR n.380/2001 al fine di assentire in progetto di rigenerazione urbana *(delibera di G.C. n.88 del 26.03.2025 in applicazione dell'art.31, comma 6 della L.R. 16/2004)* relativo alla demo ricostruzione dell'edificato esistente.

In data 21.11.2024, prot.n.279547, il "Settore trasformazione Urbanistica ed Edilizia" ha chiesto chiarimenti all'istanza depositata.
In data 10.04.2025, prot.n. 88036, è stato dato riscontro alla nota di chiarimenti.

In data 11.07.2025, prot.n. 156679, il "Settore Trasformazione Urbanistica ed Edilizia" del Comune di Salerno ha comunicato che "*ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio così come richiesto, lo stesso deve essere attuato tramite Piano Urbanistico Attuativo ai sensi dell'art.26 della L.R. n.16/2004 e ss.mm.ii*.".

La presente relazione, pur senza prestare acquiescenza a detta richiesta, è volta a riformulare l'istanza precedentemente depositata mediante il ricorso al diverso modulo procedurale del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) ai sensi dell'art.26 della L.R. n.16/2004 per la realizzazione di un intervento di demolizione dell'edificio esistente, costituito da due corpi di fabbrica collegati da un corridoio al piano terra (rialzato) ricompreso in un ambito di Ristrutturazione Urbanistica[1], e ricostruzione di un immobile con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, al fine di poter apportare le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.

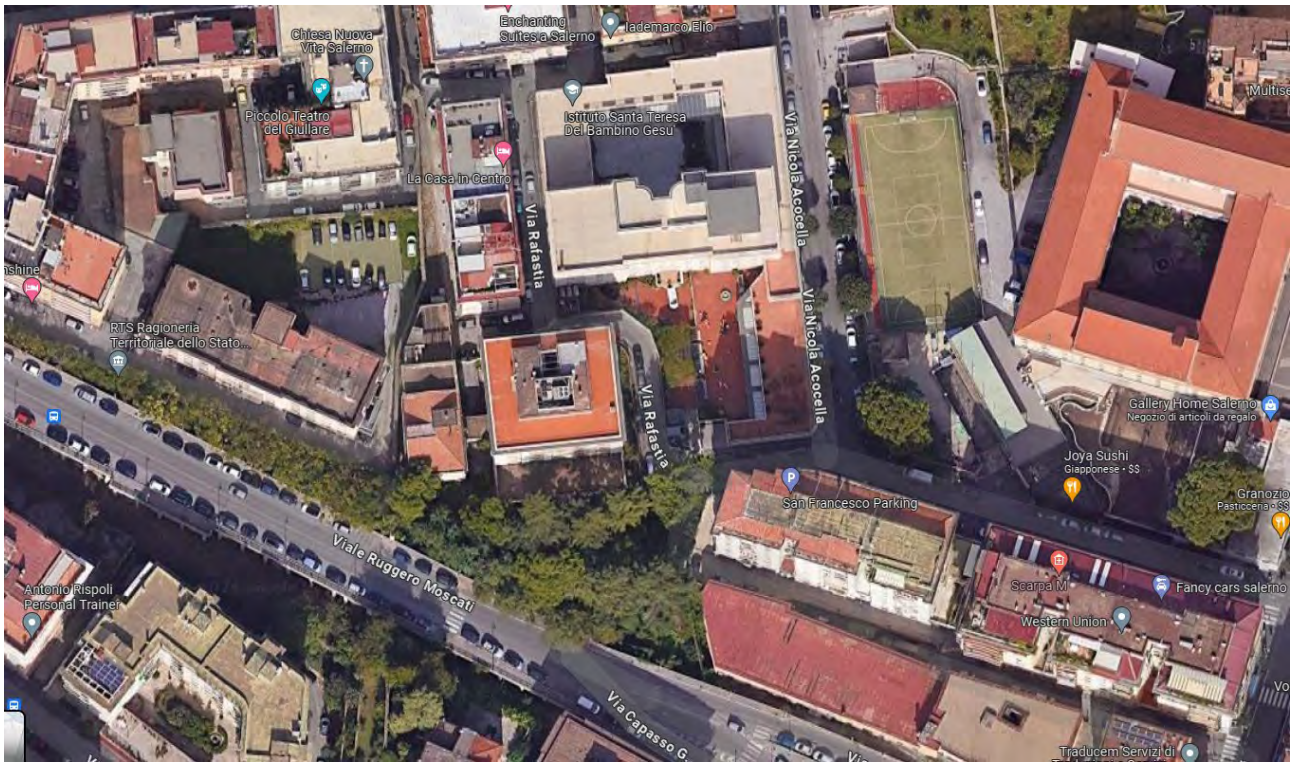
Si prevede la realizzazione di una edificio con destinazione d'uso prevalentemente residenziale e relativi box interrati, previa demolizione dell'edificio attualmente esistente sito in Salerno presso la via Rafastia n. 55, la realizzazione all'interno del lotto fondiario di un'area attrezzata "verde a parco" lungo l'asse parallelo al trincerone ferroviario ed un migliore assetto dello spazio urbano e della viabilità circostante.
Il progetto proposto riqualifica l'intera area attraverso la procedura di demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente nei limiti dell'attuale volumetria, con la sistemazione delle aree esterne e l' apertura

1La delibera comprensiva di allegati si allega in calce alla presente relazione tecnica.

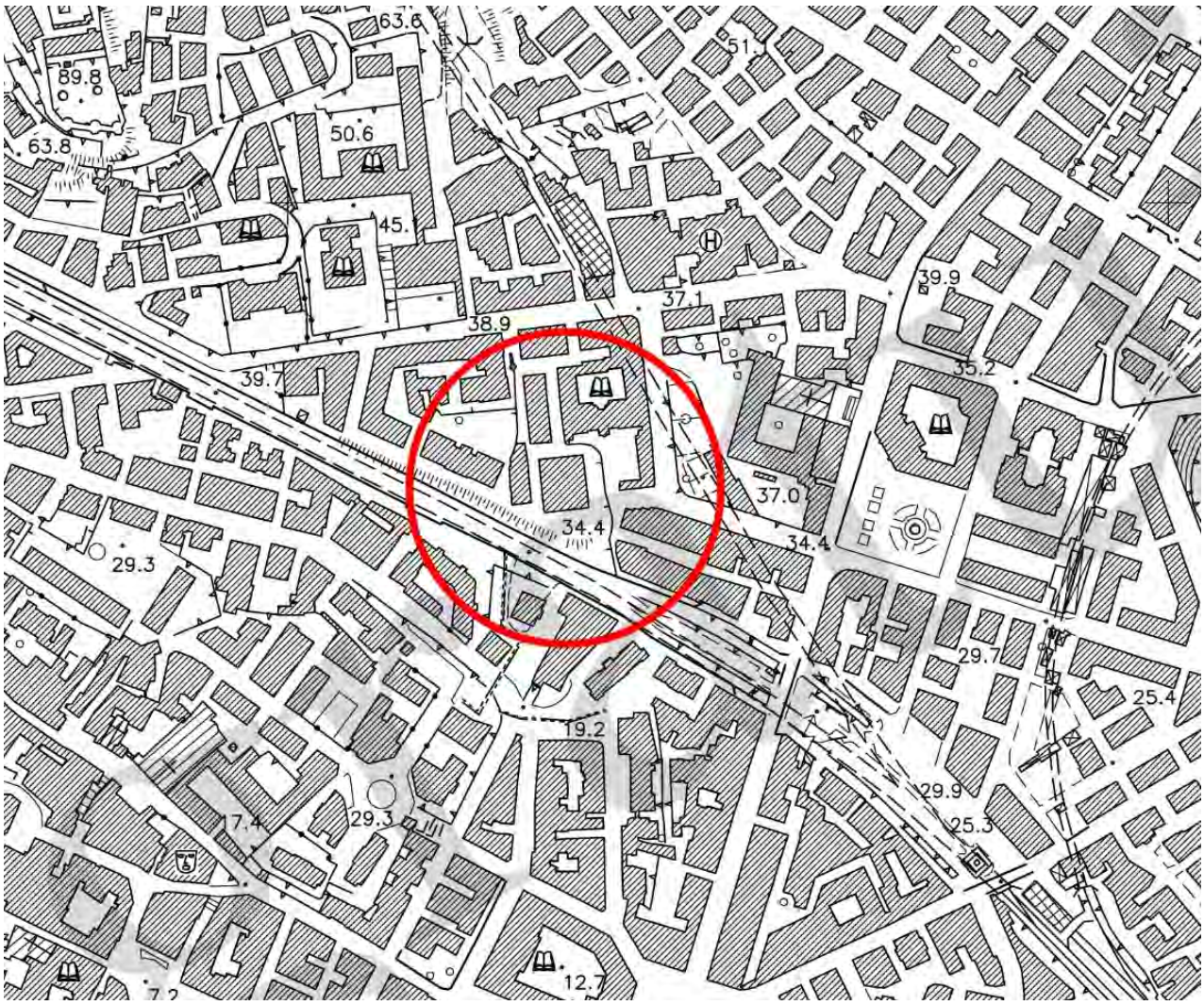
al pubblico di un giardino di gran pregio ed il ridisegno parziale della rete stradale. Si intende dotare l'area di un nuovo complesso abitativo in un'area centrale della città, attuando un'azione riqualificazione di quello che ad oggi costituisce un vuoto funzionale costituito dall'attuale palazzina e le rispettive aree di pertinenza che si trovano in uno di stato di totale abbandono e degrado.

Come approfondito nella relazione stessa, particolare attenzione è stata posta nella progettazione per l'ottenimento di un complesso di alta qualità architettonica e per il quale è previsto il raggiungimento di elevati standard di efficientamento e risparmio energetico.

Inquadramento area oggetto d'intervento



Inquadramento stato dei luoghi oggetto d'intervento

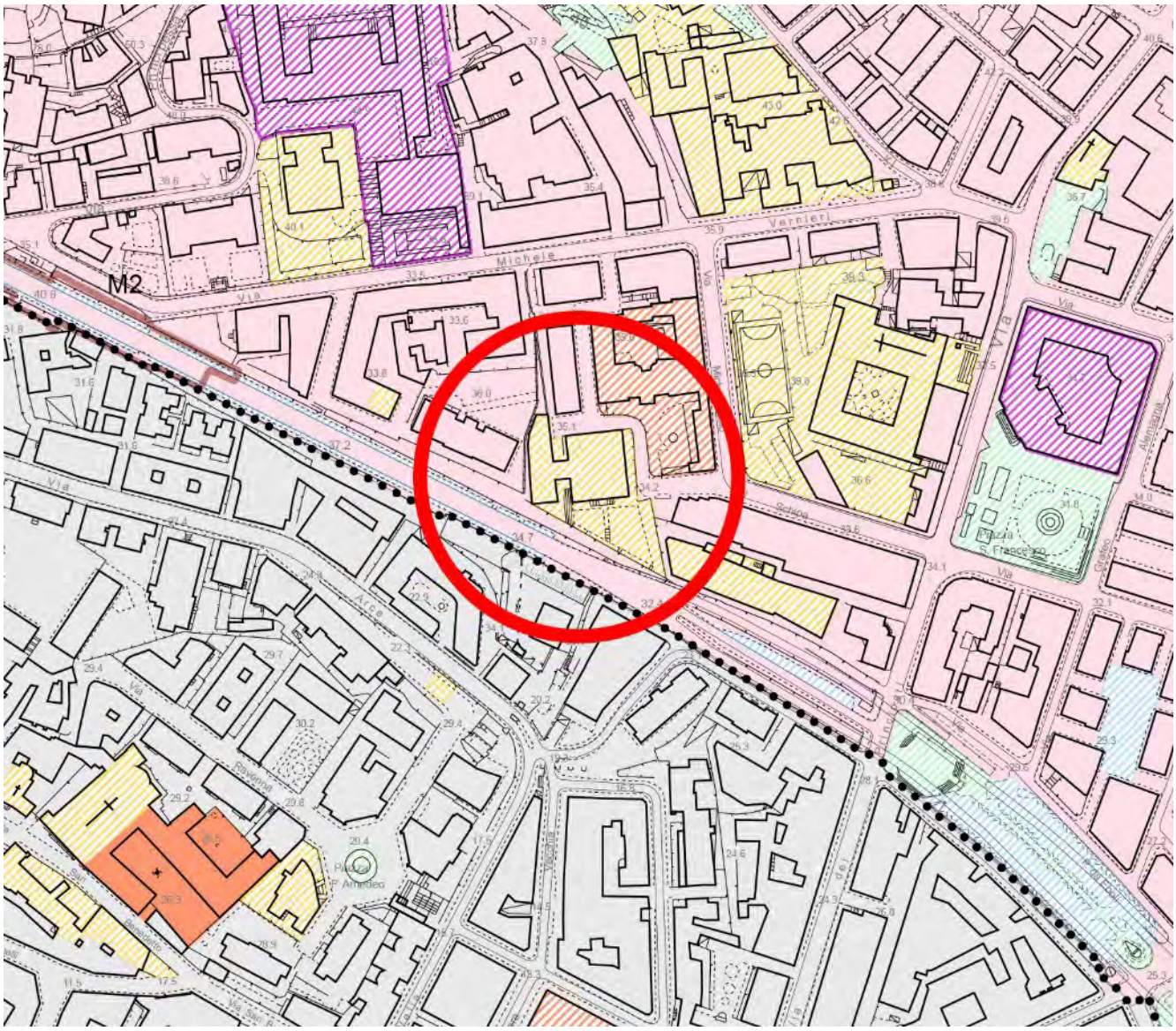


Stralcio Aerofotogrammetrico – *Individuazione Area d'intervento*

Inquadramento urbanistico e vincolistica

Il Comune di Salerno ha messo in vendita mediante procedura di evidenza pubblica indetta in esecuzione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2020-2022 il complesso immobiliare in Salerno alla via Rafastia n.55 riportato in catasto fabbricati al foglio 62 particella 47 subalterno 7 ed in catasto terreni al foglio 62 particella 47, ente urbano, mq. 2412 svincolandolo dalla destinazione di PUC (standard esistente) come riportato nell' allegato stralcio dell'elaborato P2.4 Zonizzazione del vigente PUC e rendendolo disponibile ad una qualsiasi tra le destinazioni consentite nella nuova zona omogenea in cui esso è ricompreso. (Zona omogenea B)

Stralcio planimetrico PUC pre acquisto



Puc - Estratto Zonizzazione – Tavola P2.4

L’area oggetto d’intervento risulta quindi compresa nella zona omogenea B.
L’ immobile risulta ricompreso in un ambito di Ristrutturazione Urbanistica giusta delibera della Giunta Comunale N°226 del 12 giugno 2024 con categorie d’ intervento A - B - E.

CATEGORIE D’INTERVENTO NELLE ZONE OMOGENEE “A” E “B”

CATEGORIE DI INTERVENTO

- A - B - C2 - D
- A - B - C1 - C2
- A - B - C1
- A - B - E
- A - B - E1
- Edifici sottoposti a provvedimento di vincolo ai sensi dell’art.10 del D.Lgs 42/2004 -Sopr. BAP
- Edifici sottoposti a provvedimento di vincolo ai sensi dell’art.10 del D.Lgs 42/2004 – Sopr. Archeologica
- Edifici sottoposti a provvedimento di vincolo ai sensi dell’art.45 del D.Lgs 42/2004 -Sopr. BAP

AREE DA SOTTOPORRE A PROGETTI SPECIFICI

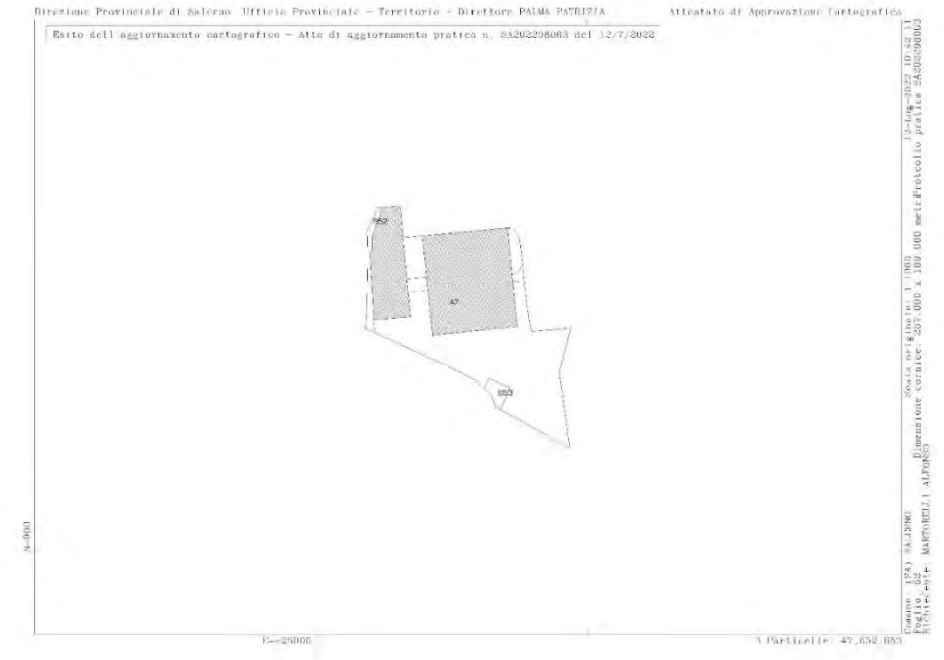
- Area di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale
- Area di trasformazione a destinazione prevalentemente produttiva-servizi
- Ambito pubblico di riqualificazione
- Standard di progetto
- Viabilità compresa in comparti edificatori
- Ambito sottoposto a P.d.R. per gli insediamenti abusivi approvati con D.G. n°290/2015
- Ambito da sottoporre a P.d.R. per gli insediamenti abusivi
- Ambito di riqualificazione urbana
- Ambito di ristrutturazione urbanistica

Come evidenziato nella Carta dei Vincoli – Tavola V1_4, l'area oggetto d'intervento rientra all'interno della delimitazione del centro edificato esistente e si trova compresa parzialmente all'interno della fascia di rispetto ferroviario.
Per tale motivo è stata depositata dalla RCS Immobiliare s.r.l. istanza tesa ad ottenere il nulla osta per l' intervento di abbattimento e ricostruzione di immobile sito in via Rafastia n.55 a distanza di circa metri 20 dalla più vicina rotaia della linea Napoli -Salerno.
L' ente RFI ha autorizzato l 'intervento. Il detto nulla osta si allega in calce alla presente relazione tecnica

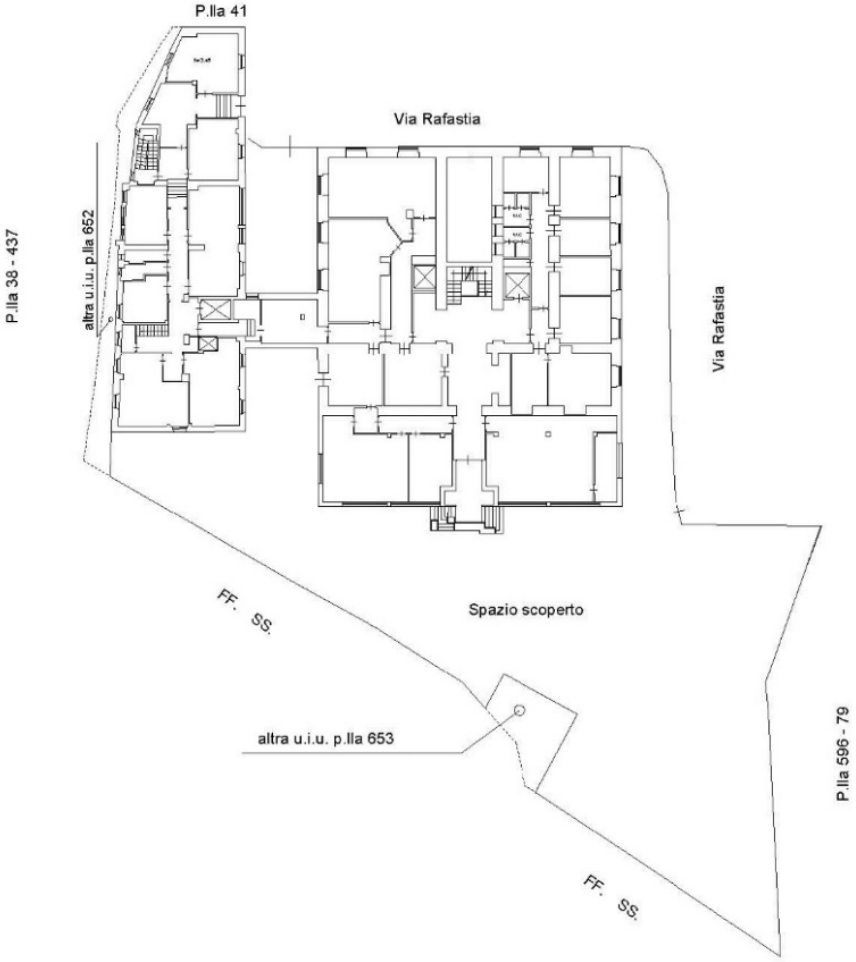
Puc - Estratto Carta dei Vincoli – Tavola V1_4

L'area non risulta interessata da vincoli paesaggistici ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, né da altre forme di tutela ambientale che possano precludere o condizionare la realizzazione dell'intervento. È stata verificata l'assenza di vincoli idrogeologici, archeologici e forestali che possano interferire con il progetto proposto.

Stralcio planimetrico Catastale



Inquadramento catastale


P.lla 41
Via Rafastia
P.lla 38 - 437
altra u.i.u. p.lla 652
Via Rafastia
FF. SS.
Spazio scoperto
altra u.i.u. p.lla 653
P.lla 596 - 79
FF. SS.

Stato dei luoghi

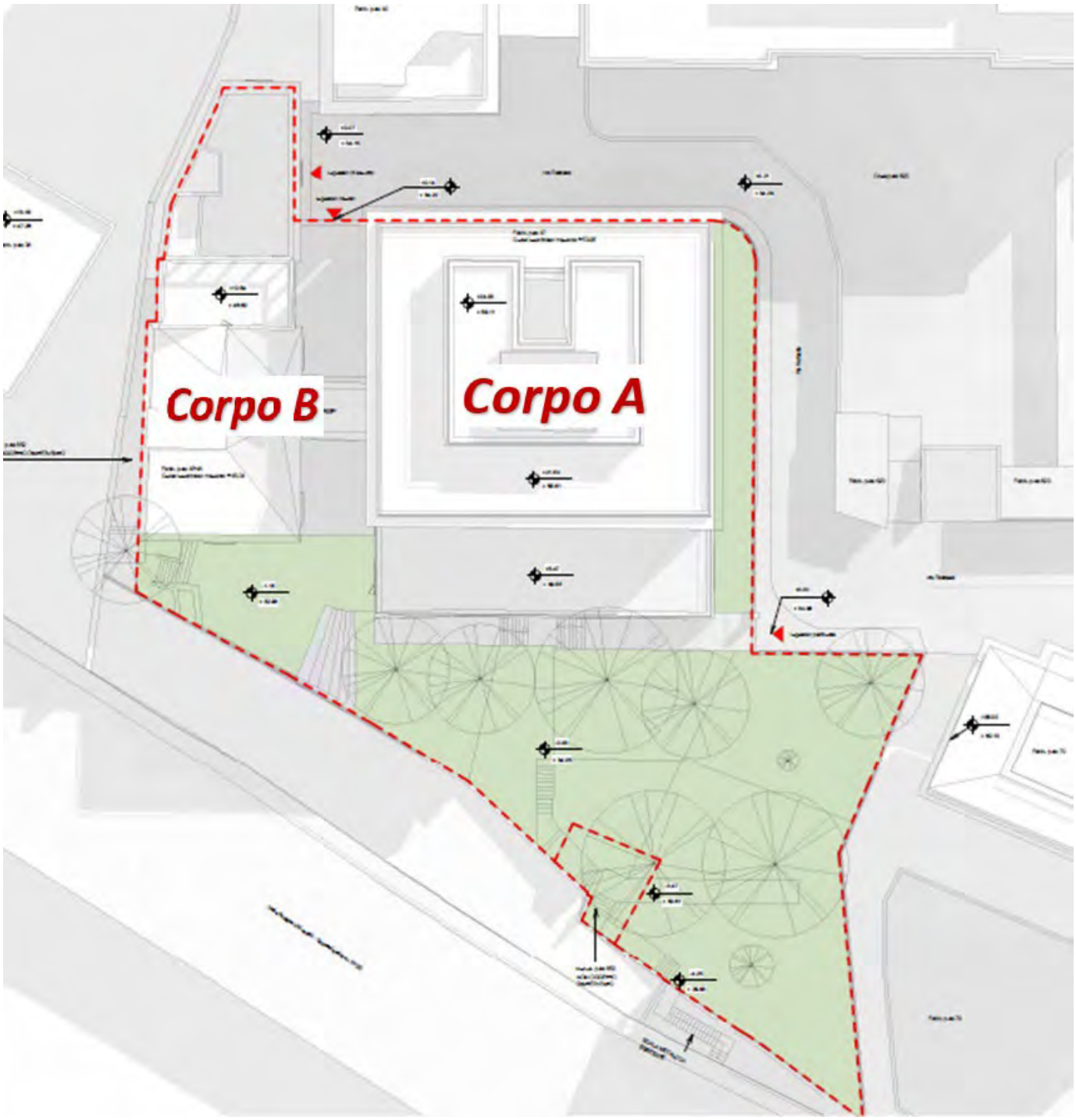
Il complesso edilizio si compone di un edificio costituito da due corpi di fabbrica collegati al piano terra - rialzato e di un'area esterna destinata a verde.
Una primo corpo di fabbrica (*identificato con lettera A*) si compone di 7 livelli di cui n. 1 piano seminterrato e n. 6 piani fuori terra, mentre il secondo corpo di fabbrica (*identificato con lettera B*) consta di n. 5 livelli, di cui n. 1 seminterrato e n. 4 fuori terra.

Ai fini urbanistici relativamente all' immobile oggetto della presente richiesta sono stati rilasciati i seguenti titoli:

- 1938 - 3 giugno Concessione Edilizia n°24;
- 1940 - 18 marzo Concessione Edilizia n°35;
- 1949 - 14febbraio Concessione Edilizia n°658;
- 1958 - 12 febbraio Concessione Edilizia n°30;
- 1964 -14 gennaio Concessione Edilizia n°21;
- 1975 - 5 maggio Concessione Edilizia n°132;
- 1976 - 10marzo Concessione Edilizia n°236;
- 2020 - Concessione Edilizia in sanatoria n°91 prat. prot. 33786/86.
-

Per detto immobile è, da ultimo, intervenuta la delibera di C.C. n. 57 del 30.12.2019, in virtù della quale è stato inserito nel Piano delle alienazioni "anche ai sensi e per gli effetti dell'articolo 58 della L. n. 133/2008".
Il complesso conta inoltre di un'area antistante, completamente recintata, sistemata a verde con andamento altimetrico caratterizzato da differenti quote che si sviluppa a sud verso l'area nota come del "trincerone" con confine diretto verso la sopraelevata viale Moscati, sotto la quale avviene il passaggio della linea ferroviaria Napoli - Salerno.
Rispetto all'attuale quota di riferimento individuata presso l'attuale ingresso alla proprietà i binari della linea ferroviaria si trovano a una quota inferiore che varia tra i 10 m e 9 m di altezza.
Gli immobili, in precedenza con destinazione prevalentemente ad uso ufficio, e l'area a giardino risultano ancora oggi totalmente sgombri da funzioni o attività.
Si riporta qui di seguito la tabella delle consistenze esistenti rilevate:

		SUP	H lorda	Volume
SEMINTERRATO	B	175,65	3	526,95
	A	613,62	3,2	1963,584
RIALZATO	B1	233,09	3,45	804,16
	B2	108,24	3,47	375,59
	A ponte	28,47	3,75	106,76
	A	756,41	4	3025,64
PRIMO	B1	233,17	3,5	816,10
	B2	105,4	3,8	400,52
	A	545,73	4	2182,92
SECONDO	B1	231,72	3,56	824,92
	B2a	10,7	2,06	22,04
	B2b	9,52	2,56	24,3712
	A	545,73	4	2182,92
TERZO	A	545,73	4	2182,92
QUARTO	A	540,4	4,15	2242,66
QUINTO	A	181,82	2,66	483,64
		4865,4		**18165,70**



Planimetria generale stato di fatto con identificazione dei corpi di fabbrica dell'edificio esistente.

Vista aerea – Fonte Google Maps

Foto aree esterne

Veduta trincerone e confine di proprietà

Veduta dal giardino

Veduta dell'immobile dalgiardino

Intervento generale

L' intervento rientra in un ambito di RU ed ai sensi dell'art. 56.01 delle NTA del PUC., in virtù dell'intervenuta approvazione della variazione della categoria di intervento di cui alla delibera di G.C. n. 226/2024.

La sua realizzazione si attua con Piano Urbanistico Attuativo (PUA) ai sensi dell'art.26 della L.R. n.16/2004

All'interno del PUA è stata definita una sagoma planovolumetrica di massimo ingombro con altezza massima definita a 42 m insistente all'interno del lotto fondiario.

All'interno del lotto fondiario è previsto il collocamento di una palazzina ad uso prevalentemente residenziale ed una superficie di circa 200 mq al piano terra destinata a uffici privati.

Sui lati Nord ed Est, è previsto il ridisegno con allargamento dei marciapiedi.

Si prevede pertanto un miglioramento della larghezza dei marciapiedi pubblici da una larghezza di circa 1.00 m attuali a circa 2.00 m in progetto. Al fine di consentire detto miglioramento, un'area di circa 83 mq di lotto fondiario sarà ceduta al Comune.

Nell'area antistante l'edificio sul lato sud, è prevista la trasformazione dell'area a giardino configurando all'interno un'ampia area, oggetto di cessione, destinata a verde attrezzato di quartiere (Urb.II) estesa circa 905mq, separato dalla superficie fondiaria tramite recinzione e con accesso pedonale dalla via Rafastia.

È prevista la risistemazione e il miglioramento del verde con piantumazioni di pregio ed attraverso il ridisegno delle aree esterne con nuove pavimentazioni ed elementi di arredo esterno quali fioriere e sedute.

Impianto architettonico

Il complesso residenziale si colloca all'interno della sagoma planovolumetrica con previsione di altezza massima di 42.00 metri.

L'edificio conta 11piani fuori terra (P.T. + 10PIANI).

Sono previsti inoltre due piani interrati nel quale verranno collocati parcheggi di pertinenza dell'edificio di progetto.

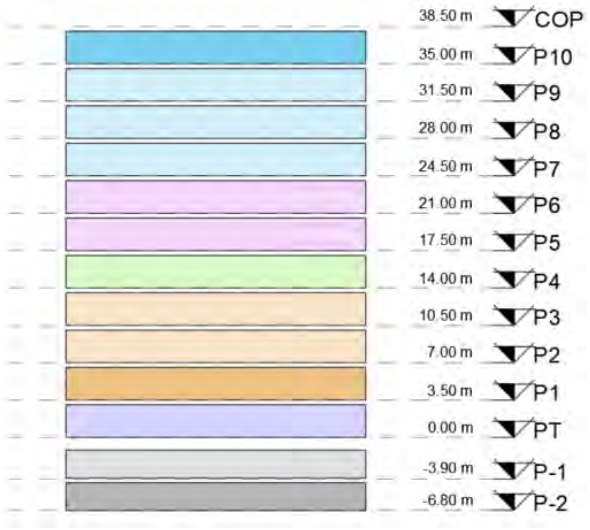
Il complesso si articola in una pianta ad L il cui profilo esterno è definito dalla presenza di aggetti esterni a balcone presenti su tutti i lati. Al piano terra è previsto un atrio d'ingresso adducente il blocco scala e ascensori. L'atrio è accessibile dal lato nord attraverso un ingresso pedonale dalla Via Rafastia. Sempre sul lato nord è previsto anche l'accesso carrabile che tramite rampa a senso unico alternato conduce verso i piani interrati.

Al piano terra è previsto inoltre il collocamento di superfici destinate ad uffici privati funzionalmente del tutto autonomi e separati dai locali residenziali.

Saranno realizzate diverse tipologie di alloggi aggregate secondo schemi modulari per la configurazione di diversi tagli abitativi ai vari piani.

Sono previsti un totale di 33 unità abitative distribuite secondo il presente schema altimetrico:

- PIANO TIPO 1: 5 alloggi per piano
- PIANO TIPO 2: 4 alloggi per piano
- PIANO TIPO 3: 3 alloggi per piano
- PIANO TIPO 4: 2 alloggi per piano



L'approccio modulare nella configurazione dei piani permette un mix di tipologie abitative e un'offerta di unità che intercetta un'ampia varietà di possibili utilizzatori, dai singoli utenti ai nuclei familiari.

Il totale degli alloggi previsto è di 33 unità abitative per una Superficie Lorda di Solaio (SLS=QST) di progetto di mq 5.164,22 (QSR= 4911,94; QSP= 252,68mq) ed un volume di:

mc 18.076,40 < **mc 18.165,70 (Vmax).**

TABELLA RIEPILOGATIVA CALCOLO SLS E VOLUMI DI PROGETTO		
Piano	Area	Volume*
PT	252.68 m²	884.40 m³
P1	483.79 m²	1693.29 m³
P2	483.79 m²	1693.29 m³
P3	483.79 m²	1693.29 m³
P4	490.43 m²	1716.53 m³
P5	491.09 m²	1718.84 m³
P6	491.09 m²	1718.84 m³
P7	496.99 m²	1739.46 m³
P8	496.99 m²	1739.46 m³
P9	496.99 m²	1739.46 m³
P10	496.99 m²	1739.46 m³
TOTALE	5164.62 m²	18076.40 m³

*Volume = SLS x h (h interpiano = 3,50 m)

TOTALE SLS=QSt	5165 mq
QSp	253 mq
QSr	4912 mq
TOTALE VOLUME	18076 mc
TOTALE N. ALLOGGI	33

VOLUME ESISTENTE = 18165,70 mc

VOLUMETRIA MAX. AMMISSIBILE = 18165,70 mc

VOLUME DI PROGETTO = 18076 mc

18076,40 mc < 18165,70 mc

Tabella di raffronto tra parametri massimi assentibili e quelli di progetto.

In sintesi:

- il progetto prevede una volumetria nei limiti di quella esistente;
- Le destinazioni sono quelle consentite dalla disciplina di zona;

la categoria di intervento è stata prevista con delibera di Giunta Comunale n.226 del 12 giugno 2024 nel rispetto degli artt. 56.04 e 59.01 delle N.T.A.

Efficienza Energetica e Sostenibilità Ambientale

Il progetto è stato sviluppato con particolare attenzione al raggiungimento di elevati standard di efficientamento e risparmio energetico, in conformità alle disposizioni normative vigenti in materia. L'edificio sarà dotato di sistemi di isolamento termico ad alte prestazioni, serramenti a taglio termico con vetrocamera e impianti tecnologici ad alta efficienza energetica.

La copertura dell'edificio prevede l'utilizzo di parte della superficie a terrazze pertinenziali delle unità abitative immediatamente sottostanti e di un'altra porzione di lastrico solare adibita al posizionamento di pannelli fotovoltaici previsti da norma e delle macchine di condizionamento. Per garantire la migliore efficienza degli stessi è previsto il posizionamento degli stessi su una struttura metallica leggera tipo canopy rivestita architettonicamente per garantire l'aspetto unitario e la qualità architettonica delle facciate.
In conformità al Decreto Legislativo 25 novembre 2024, n. 190 (Testo unico sulle rinnovabili), l'installazione

degli impianti fotovoltaici è soggetta al regime dell'attività libera, non richiedendo specifiche autorizzazioni quando rispetti i parametri dimensionali e tecnici previsti dalla normativa.

Il progetto garantisce il pieno rispetto degli standard urbanistici previsti dalla normativa vigente, con particolare riferimento alla dotazione di parcheggi pertinenziali. I due livelli interrati sono destinati al collocamento dei box auto di pertinenza delle unità abitative, assicurando il rispetto del rapporto minimo di un posto auto per ogni unità immobiliare, come richiesto dalla normativa di settore.

La realizzazione dei parcheggi interrati consente di liberare le aree esterne per la sistemazione a verde e per la creazione di spazi di qualità urbana, contribuendo al miglioramento dell'assetto complessivo dell'area.

Aspetti Strutturali e Sismici

Il progetto strutturale è stato sviluppato in conformità alle Norme Tecniche per le Costruzioni vigenti e alla normativa sismica applicabile, considerando la classificazione sismica del territorio salernitano. Le strutture di fondazione sono state dimensionate tenendo conto delle caratteristiche geotecniche del terreno e delle sollecitazioni sismiche di progetto.

Particolare attenzione è stata posta alla progettazione delle strutture interrate, verificando l'assenza di interferenze con le fondazioni degli edifici esistenti nelle aree limitrofe. Conformità alle Norme di Sicurezza e Prevenzione Incendi

Il progetto è stato sviluppato in conformità alle normative di sicurezza e prevenzione incendi applicabili agli edifici residenziali. Sono stati previsti tutti i sistemi di sicurezza richiesti dalla normativa vigente, inclusi i percorsi di esodo, l'illuminazione di emergenza, i sistemi di rivelazione e spegnimento incendi.

L'edificio sarà dotato di impianti conformi alle disposizioni del D.M. 37/2008 in materia di sicurezza degli impianti, con particolare riferimento agli impianti elettrici, di riscaldamento, idrici e di condizionamento. Tutti gli impianti saranno realizzati da imprese abilitate e saranno oggetto delle previste certificazioni di conformità.

Accessibilità e Superamento delle Barriere Architettoniche

Il progetto garantisce la piena accessibilità dell'edificio e il superamento delle barriere architettoniche, in conformità alle disposizioni del D.M. 236/1989 e della normativa regionale applicabile. Sono stati previsti percorsi accessibili, ascensori dimensionati per il trasporto di persone con disabilità motoria, servizi igienici accessibili e tutti gli accorgimenti tecnici necessari per garantire la fruibilità degli spazi da parte di tutti gli utenti.

L'atrio di ingresso è accessibile sia dal lato e dal lato nord, garantendo la piena fruibilità degli spazi comuni. I parcheggi interrati sono collegati ai piani superiori tramite ascensori, assicurando l'accessibilità anche ai locali di servizio.

Gestione delle Acque Meteoriche

Il progetto prevede un sistema di gestione delle acque meteoriche con convogliamento e smaltimento conformi alle normative vigenti.

La totalità del volume fuori terra è posizionata al di fuori della fascia di rispetto ferroviaria di m 30 prescritte dal D.P.R. 753/80.

Facciate

Il rivestimento, di colore grigio antracite, viene diviso in due, per quanto concerne la partizione verticale, tramite l'utilizzo di due lastre il cui taglio avviene in corrispondenza dell'altezza di parapetto. La partizione orizzontale è sviluppata in modo da usare un modo regolare e ottimizzato.

Nei restanti fronti la facciata viene svuotata e lascia spazio ad ampie vetrate che insistono su grandi terrazze a sbalzo che avvolgono il perimetro dell'edificio evidenziate da fasce marcapiano orizzontali di colore chiaro a cui si sovrapporranno parapetti trasparenti.

Lo stesso colore viene ripreso a plafone al fine di accentuare un effetto di leggerezza dei piani in sovrapposizione.

Ogni alloggio disporrà pertanto di almeno uno spazio balcone/terrazza utile a mitigare il rapporto climatico delle zone living oltre a garantire un'estensione dello spazio interno verso l'esterno. La pavimentazione sarà in legno composito tipo deck.

La stessa tipologia di materiale è ripresa nel disegno degli elementi di chiusura esterna quali oscuranti, divisori balconi e oscuramento parti tecniche in copertura.

I serramenti saranno in alluminio preverniciato a taglio termico con vetrocamera, di colore grigio antracite. Gli imbotti e i davanzali saranno realizzati in materiale in continuità con il rivestimento di facciata.

Box pertinenziali ai piani interrati

Il progetto prevede la realizzazione di due livelli interrati al fine del collocamento dei box pertinenziali per il parcheggio dei veicoli e inoltre lo stanziamento di cantine ad uso dei condomini e il posizionamento di locali tecnici.
Ai fini di un migliore comportamento statico dell'edificio per i piani interrati è previsto lo sviluppo di una sagoma regolare che ricalca in larga parte la sagoma dell' edificio di progetto.
I due livelli sono collegati a livello veicolare tramite rampa a senso unico alternato di larghezza 5 m e al resto dell'edificio tramite il corpo scala e l'ascensore posto al centro della sagoma dell'edificio.
L'autorimessa dispone di 35 box chiusi, di diverse dimensioni date dalle esigenze strutturali e dai limiti di sagoma incidenti sull'area. In entrambi i piani è prevista inoltre un'area dedicata alle cantine di pertinenza dei singoli alloggi.

L'autorimessa, costituendo attività antincendio 75.2.B, è progettata secondo tale normativa e con gli accorgimenti da essa derivati.

La necessità di parcheggi pertinenziali dell'edificio prescritta dalla legge n°765/1967 come modificata dalla legge 122/89 (1 mq ogni 10 mc di costruzione), è soddisfatta dalla dotazione di posti auto ai due piani interrati: 37 posti auto disponibili per 33 unità abitative allocate secondo la seguente volumetria:

parcheggio minimo ex 122/89= *vol. 18.076,40 mc / 10 = 1.807,64 mq*

progetto superficie a parcheggio interrato= *1.817,3 mq (tav. AA-6CON_0101)*

1.817,30 mq > 1.807.64 mq

il presente progetto verifica la dotazione minima di parcheggio ex 756/67 come modificata dalla legge 122/89.

Aree esterne

L'intervento prevede la risistemazione e riqualificazione delle aree esterne e del giardino sul lato sud del lotto, confinante con l'area di competenza delle Ferrovie e che oggi risultano in stato di abbandono. L' intero parco a verde, esteso circa 905mq, sarà realizzato su lotto da cedere alla pubblica amministrazione così come l' area su via Rafastia , estesa circa 83 mq, per allargamento della sede stradale e realizzazione del nuovo rarciapiede, il tutto come da schema di zonizzazione allegato qui di seguito:

ZONIZZAZIONE		
ST	**2412**	**visura**
cessione - marciapiede	**83**	
parco URBII	**905**	
LOTTO FONDIARIO	**1424**	

Per le zona giardino è prevista la valorizzazione e riqualificazione del verde con inserimento di piantumazioni di pregio, di verde decorativo, piante autoctone di piccolo fusto; si prevede inoltre la dotazione del "parco a verde" di sistema di irrigazione temporizzato, impianto di illuminazione.
E' previsto il ridisegno dei percorsi esistenti che collegano i vari livelli del terreno naturale. Le scalinate decorative esistenti saranno riqualificate e restaurate senza la modifica delle quote del giardino ed integrate con elementi di arredo esterno quali sedute e corpi illuminanti.
L' intera area a verde, oggetto di cessione giusta convenzione urbanistica da sottoscrivere con l' Ente, sarà recintata ed avrà un accesso aperto da via Rafastia attraverso un cancello in grigliati metallico o soluzioni similare.

Veduta giardino lato sud-ovest

Particolare d'esempiomuro di confine lato sud

STANDARDS URBANISTICI– RAFFRONTO

STANDARDS di PROGETTO

	Detreminazione standards di progetto:				
		indice	n°Ab	mq abitante	MQ STANDARDS
QSR	4912	32,6	151	20	3020
QSP	253	0,8			202,40
QST	5165				**3222,40**

15

N° ABITANTI	STANDARDS per abitante	STANDARDS totale		Standards (mq) URB I	Standards (mq) URB II
151	12,5	1887,5		1887,5	1132,5
151	7,5	1132,5		202,4	----------
	20			2089,9	1132,5

Riepilogo:

TOTALE STANDARDS URB 01= 2.089,9mq

TOTALE STANDARDS URB 02= 1.132,5mq

STANDARDS di ESISTENTI

	Detreminazione standards esistenti:				
		indice	n°Ab	mq abitante	MQ STANDARDS
QSR	152,35	32,6	5	20	100
QSP	4712,65	0,8			3770,12
QST	4865				**3870,12**

				Standards (mq) URB I	Standards (mq) URB II
5	12,5	62,5		62,5	37,5
5	7,5	37,5			

Riepilogo:

TOTALE STANDARDS URB 01= 3.832,62mq

TOTALE STANDARDS URB 02= 37,5mq

Il totale degli standards per **opere di urbanizzazione primaria** indotti dal mutamento di destinazione d' uso da Uffici - (QSP) a residenza (QSR) ed uffici (QSP)pari ad un totale di 2089,9 mq è totalmente compensato dagli standards per urbanizzazione primaria esistenti e pari a:

3.770,12mq + 62,5mq= **3.832,62mq > 2089,9mq**

Il totale degli standards per **opere di urbanizzazione secondaria** indotti dal mutamento di destinazione d' uso da Uffici (QSP) a residenza (QSR) ed uffici (QSP), pari ad un totale di 1.132,5mq vengono in parte, pari a mq 905, compensati con la cessione dell'area esterna destinata a "verde attrezzato di quartiere" e con gli standards per urbanizzazione secondaria esistenti (37,5mq), ed in parte monetizzati:

STANDARDS DOVUTI – AREE STANDARDS CEDUTE -URB 2 ESISTENTI -:
1.132,5 mq – 905mq - 37,5mq = 190mq

STANDARDS URB 2 da monetizzare= 190mq x 180,00€/mq= 34.200,00€

Determinazione monetizzazione come da stralcio Delibera di Giunta (180,00€/mq)

Consolidato B	Urbanizzazione totale Alta densità di servizi Alto valore storico stratificato Buona accessibilità Sostanziale saturazione dell'uso del territorio Medio-alto valore di esproprio Microzona censuaria appartenenza	0,6 x 300,00 €/mq) = **180,00 € / mq.**

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI DI P.U.A.

Superficie Territoriale dell'ambito di R.U.		**mq.**	**2.412**
Superficie Fondiaria		**mq.**	**1.424**
Superficie Lorda di Solaio (SLS= QST)		**mq**	**5.165**
di cui:	SLS residenziale (QSR)	mq.	4.912
	SLS produzione e servizi (QSP)	mq.	253
VolumeTotale mc18.076,40< mc18.165,70 Vmax		**mc.**	**18.076**
di cui:	Volume residenziale	mc.	17.192
	Volume produzione e servizi	mc.	884
Parcheggi pertinenziali		**mq.**	**1.817,30**
Altezza massima		**m.**	**42**
Distanza minima tra fabbricati		**m.**	**10**
Verde a Parco		**mq.**	**905**
Adeguamento viabilità comprensiva di marciapiede		**mq.**	**83**

dott. Achille Monica
- NOTAIO -

Repertorio n.1695 Raccolta n.1330 =====

========== **COMPRAVENDITA** ==========

========== REPUBBLICA ITALIANA ==========

Il ventiquattro luglio duemilaventitré in Salerno, presso il mio ufficio notarile secondario al Corso Vittorio Emanuele n. 143. ==========

========== 24 LUGLIO 2023 ==========

Innanzi a me Avv. **Achille Monica,** notaio in San Bartolomeo in Galdo, iscritto nel Ruolo presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Benevento e Ariano Irpino ====

========== **SONO PRESENTI** ==========

========== **"COMUNE DI SALERNO"** ==========

con sede legale in detta citta' alla via Roma, codice fiscale 80000330656, qui rappresentato, da: ==========

= Del Pozzo dott.ssa **Annalisa,** nata a Salerno il 29 luglio 1969, nella sua qualità di Dirigente del Servizio Provveditorato, domiciliata per la carica, la quale agisce e stipula il presente ai sensi dell'art.107 del D.Lgs. 267/2000 e dell'art.95 dello Statuto del Comune, nonchè in esecuzione di determine dirigenziali del Servizio Provveditorato Patrimonio reg. gen.le n.5610 del 10 dicembre 2020 e n.5969 del 23 dicembre 2020 e reg. gen.6829 del 31 dicembre 2022. ==========

========== **"R.C.S. IMMOBILIARE S.R.L."** ==========

con sede in Sarno alla Piazza Marconi n.40, capitale euro 10.000,00 (diecimila/00) interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese di Salerno al numero (coincidente con il codice fiscale e partita iva) 04276830652, N.REA SA - 354991, indirizzopec.rcsimmobiliare@pec.it, legalmente rappresentata dall'Amministratore - Unico dott. **Eugenio Rainone**, nato a Sarno (SA) il 15 settembre 1976, domiciliato per la carica presso la indicata sede sociale, al presente autorizzato in forza dei poteri di cui all'art. 22 del vigente statuto sociale. ==========

Io notaio sono certo dell'identità personale dei predetti legali rappresentanti delle parti, i quali ==========

========== ***PREMETTONO*** ==========

** il Comune di Salerno, a seguito di determina dirigenziale del Servizio Provveditorato n.4258 del 29 settembre 2020, in data 2 ottobre 2020 esperì asta pubblica per **l'alienazione** in proprietà di complesso immobiliare in Comune di Salerno alla via Rafastia n.55 , compreso tra i beni del patrimonio Comunale individuati con deliberazione di Consiglio Comunale n.57 del 30 dicembre 2019, secondo i criteri di stima di cui al Regolamento per l'alienazione del patrimonio Comunale approvato con delibera di Consiglio Comunale n.487 del 12 dicembre 2019 ed il relativo avviso d'asta recava sia la descrizione con destinazione d'uso, che la situazione catastale, l'inquadramento urbanistico, nonché la consistenza e lo stato di conservazione e valutazione; ==========

** il predetto immobile, a seguito dell'espletamento della procedura e dei conseguenti adempimenti, come la parte alienante dichiara, con determine Dirigenziali del Servizio Provveditorato Patrimonio reg. gen.le n.5610, 5969 e 6829, sopra citate, fu definitivamente assegnato alla società R.C.S. IMMOBILIARE S.R.L. per il prezzo di euro 6.283.000,00 (seimilioniduecentottantatremila/00); ==========

*** **A) ai fini catastali si premette altresì:** ==========

a) il complesso in oggetto all'epoca dell'avviso d'asta era riportato in catasto con i seguenti dati censuari: ==========

in catasto fabbricati: ==========

-- **foglio 62, particella 45**, via Rafastia n.1, piano T-1-2-3-4-S1, Z.C.1, ctg.A/2, cl.3, vani 6,5, Rendita euro 1.208,51; ==========

REGISTRATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO

IL 25 luglio 2023

Al n. 6448 serie 1T

-- **foglio 63, particella 47, subalterno 1**, via Rafastia n.55, piano 1, ctg.D/4, Rendita euro 35.325,65; ==========
-- **foglio 63, particella 47, subalterno 4**, via Rafastia n.55, piano 4, ctg.A/2, cl.4, vani 18, Rendita euro 3.513,97 ==========
in catasto terreni: ==========
-- **foglio 62, particella 47,** ente urbano, are25.15; ==========
-- **foglio 62, particella 76,**seminarbor, cl.3, are 11.40, R.D. euro 17,96, R.A. euro 9,42, ==========
e tali dati coincidono con quanto riportato nel titolo di acquisto del Comune e di cui ad atto per notar G. Monica rep. 31843 del'11 settembre 1997, evidenziando, tuttavia, che ==========
° in detto titolo fu precisato che ==========
-- i mappali 47/1 e 47/4 erano stati oggetto di denunzia di variazione (mod.44 N) - non acquisita ancora agli atti meccanografici dell'UTE (né poi mai acquisita)- presentata il 6.4.1987 prot.732, riportante quale unità derivata da detti mappali il nuovo mappale 47 sub.5 del foglio 62 e a tale denunzia risultano allegate con il prot.732 da sub.1 a sub.7 le planimetrie relative all'edificio A; ==========
° in detto titolo e nell'avviso d'asta fu altresì precisato che ==========
-- il mappale 46 fl.62, invece, non era stato compreso nella individuazione catastale, in quanto accorpato al mappale 45 ed in essere solo in catasto terreni come ente urbano; ==========
b) detta situazione catastale, come la parte alienante dichiara, ha comportato attività di verifica e quindi l'eliminazione di errori e carenze, anche planimetriche, conformando la detta identificazione allo stato dei luoghi ed ai titoli edilizi, con espletamento dei conseguenti interventi catastali, come a dirsi; ==========
B) * ai fini della verifica di interesse culturale ex D.Lgs 42/2004 si premette altresì:** ==========
a) con nota del 3 febbraio 2021 il Comune di Salerno ha richiesto la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art.12 del D.Lgs 42/2004; ==========
b) il Ministero della Cultura - Segretariato Regionale della Campania - Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale, in data 4 aprile 2022 emise il decreto 196, che statuisce l'interesse archeologico limitatamente alle parti perimetrate nella planimetria allegata al medesimo decreto; tale planimetria si allega al presente sub.**"A"** ==========
c) tale decreto fu trascritto presso i Registri Immobiliari di Salerno in data 4 luglio 2022 ai n.ri 28566/22636, indicando nel Quadro Immobili l'intera consistenza della particella 47 del foglio 62, ctg.B4 e specificando di contro nel Quadro D testualmente "Il vincolo archelogico e' imposto limitatamente alle aree perimetrali come meglio evidenziate cromaticamente nella planimetria allegata"; ==========
d) per rendere la pubblicità immobiliare di cui alla detta trascrizione - che identifica le zone vincolate con una mera planimetria policromatica e quali parte di particella di maggiori dimensioni ma senza tuttavia indicare i precipui dati catastali di tali zone vincolate - coerente con i riferimenti catastali e quindi dare evidenza di dette aree si procedette al frazionamento della particella 47 (prot.SA0098063 del 12 luglio 2022 e successiva variazione catastale del 18 luglio 2022 pratica SA0101441) riportando catastalmente quindi le aree ==========
- gravate da tale vincolo [*catasto fabbricati* le particelle **652 subalterno 1**, di mq.63, e **653 subalterno 1**, di mq.40, entrambe ctg.F1, e in *catasto terreni* le particelle **652 e 653]** ==========
- e di conseguenza catastalmente libera da vincoli quanto oggi a trasferire

[l'originaria particella **47** della residua superficie di mq.2412]; ==========

e) tale circostanza risulta altresì dalla nota del Ministero della Cultura - Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Salerno e Avellino prot.212355 del 31 agosto 2022 e dalla successiva nota del Ministero della Cultura - Segretariato Regionale per la Campania - Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale, prot8417 del 20.10.2022, nonchè da determina dirigenziale del Comune di Salerno n.6531/2022, trascritta a Salerno il 28 dicembre 2022 n.ri 55346/43992 di riordino e allineamento ipocatastale, con evidenza del vincolo sulle particelle 652 e 653 fg.62, con richiesta di cancellazione sulla variata particella 47 fg.62, identificante la parte non vincolata ab origine; ==========

f) la sovrapposizione del grafico allegato al decreto con le attuali planimetrie catastali conferma tale identificazione ==========

g) pertanto, per effetto di quanto innanzi il suddetto decreto n.196 del 4 aprile 2022 grava esclusivamente sulle particelle riportate in catasto fabbricati al foglio 62 particella 652 subalterno 1 e particella 653 subalterno 1 e in catasto terreni al foglio 62 particelle 652 e 653,non oggetto di trasferimento e la cui esclusione - fermo tuttavia il prezzo d'asta - non comporta, come le parti dichiarano, modifica dell'oggetto dell'avviso; ==========

h) il Ministero della Cultura - Segretariato Regionale della Campania - Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale con decreto n.332 emesso in data 18 luglio 2023, trascritto a Salerno (in rettifica rispetto alla citata trascrizione del decreto 196) il 20 luglio 2023 ai n.ri 30959/24785, ha definitivamente identificato le particelle oggetto del vincolo (catasto fabbricati foglio 62 particelle 652 sub.1 e 653 sub.1 – catasto terreni p.lle 652 e 653), dando atto all'art. 2 che *"L'attuale particella 47 del f.62, nella variata configurazione residuale scaturita dal succitato frazionamento catastale autorizzato il 12.7.2022, risulta sprovvista ab origine di interesse culturale a seguito del procedimento di verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art.12 D.Lvo 42/2004"* ==========

-- la parte acquirente prende atto di quanto sopra ai fini della individuazione delle zone vincolate. ==========

========== *** ==========

Quindi, a completamento di quanto sopra, si indicano *gli atti catastali correlati a quanto sopra sub A/b e sub B/d:* ==========

in catasto terreni ==========

-- tipo di frazionamento prot. n. SA0021121 del 17/02/2021 con la quale veniva frazionata la parte di strada pubblica ricadente all'interno del complesso oggetto di trasferimento, generando la p.lla 646 del foglio 62 di mq. 155 con categoria "relitto stradale" ==========

-- istanza presentata in data 19/02/2020 e registrata e registrata dall'Agenzia delle Entrate – Territorio in data 25/02/2021 prot. n. SA0025130 con la quale veniva assegnata la ditta catastale al relitto stradale ovvero Comune di Salerno poprietà 1/1;

-- tipo mappale dell'8 marzo 2021 prot.SA0029420, originante la particella 47 di mq.2515 a seguito della soppressione delle particelle 646 (di mq.155), 76 (di mq.1.140), 647 (già 45), di mq.150 e 648 (già 46) di mq.380, unite alla detta particella 47 (già di mq.690); ==========

-- frazionamento del 12 luglio 2022 prot.SA0098063 relativo alla particella 47 di mq.2515, che ha originato le particelle 652 di mq. 63 e 653 di mq. 40, restando essa particella 47 della residua superficie di mq.2412; ==========

in catasto fabbricati ==========

-- variazione con istanza presentata in data 11/02/2021 e registrata dall'Agenzia delle

Entrate – Territorio in data 18/02/2021 prot. n. SA0021956 con cui si chiedeva la registrazione della denuncia di variazione n. 732 del 06/04/1987 e con la quale sono stati soppressi i subalterni 1 e 4 della particella 47 del foglio 63 e generato la particella 47 subalterno 5 del foglio 62 categoria D/8 zona censuaria 1 rendita Euro 123.949,65; ==========

-- denuncia di variazione (docfa) prot. n. SA0034049 del 18/03/2021 per ampliamento, fusione e cambio della destinazione d'uso con la quale si è proceduto alla soppressione della particella 47 sub. 5 del foglio 62 e particella 45 del foglio 62 e costituita la particella n. 47 sub. 6 del foglio 62, categoria B/4 classe 7, zona censuaria 1, rendita euro 26.248,88; ==========

-- divisione del 18 luglio 2022 pratica SA0101441, con la quale dal subalterno 6 della particella 47 sono state generate la particella 47 subalterno 7, ctg.B/4, e le particelle 652 subalterno 1, di mq.63, e 653 subalterno 1, di mq.40, entrambe ctg.F1; tali ultime particelle, rispettivamente latistante e parzialmente retrostante il complesso in oggetto, non sono oggetto del presente atto; ==========

Pertanto *ad oggi, il complesso oggetto del presente trasferimento risulta catastalmente identificato come segue:* ==========

-- in catasto fabbricati ==========

- foglio 62 particella 47 subalterno 7, via Rafastia n.55, piano S1-5, Z.C.1, ctg.B/4, cl.7, consistenza mc 20330, superficie 4552 mq., rendita euro 26.248,88 ==========

-- in catasto terreni ==========

-- foglio 62 particella 47, ente urbano, mq. 2412, con la seguente annotazione:: comprende il fg. 62 n. 646,76,647,648; ==========

C) * ai fini urbanistici si premette inoltre:** ==========

** nel suddetto atto per notar G. Monica rep. 31843 del'11 settembre 1997 ed agli effetti della normativa urbanistica, la società venditrice – SIRTI Società per azioni - dichiarò che il predetto complesso era stato edificato in data antecedente il 1° settembre 1967 ed interessato poi da autorizzazioni rilasciate dal Sindaco del Comune di Salerno in data 5 maggio 1975 prot.n.8899/2305 e in data 10 marzo 1976 prot.3547/645, omettendo, tuttavia, sia l'autorizzazione per lavori di manutenzione straordinaria rilasciata in data 12 luglio 1988 prot.49991/13336, sia la richiesta di domanda di condono n.33786 del 28 marzo 1986, relativa alla diversa distribuzione interna della palazzina B ed al cambio di destinazione d'uso dei locali al piano attico della Palazzina A da volume tecnico a superficie abitabile; ==========

** a seguito della suddetta richiesta di condono in data 28 settembre 2020 il Comune di Salerno ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria n.91 /2020. ==========

========== ******** ==========

E quindi, nel dichiarare la parte alienante essersi verificate tutte le altre condizioni di cui all'avviso d'asta e di legge ==========

========== *TUTTO CIO' PREMESSO* ==========

da considerarsi parte sostanziale ed integrante dell'atto, ==========

========== *SI CONVIENE* ==========

========== **Art.1) - CONSENSO ED OGGETTO** ==========

Il **Comune di Salerno** ==========

- in esito ed a completamento della procedura di evidenza pubblica di cui in premessa, alle condizioni tutte di cui all' Avviso ed agli atti correlati, ==========

- individuato, per effetto di detto avviso e detta aggiudicazione, il soggetto destinatario del rapporto in oggetto, ==========

========== vende alla società ==========

R.C.S. IMMOBILIARE S.R.L., che accetta ed acquista, la piena proprietà della

seguente consistenza immobiliare in Comune di Salerno alla via Rafastia n.55 e precisamente: ==========
= complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbrica collegati tra loro in piano terra, composti, il corpo della maggiore consistenza da sei livelli (seminterrato, terra, primo, secondo, terzo, quarto e quinto) ed il corpo più piccolo da quattro livelli (seminterrato, terra, primo, secondo e terzo) già destinato il tutto ad uffici (Giudiziari), con retrostante spazio scoperto in piano terra, riportato nella medesima planimetria catastale del complesso, oltre ad allegarsi, graffata all'urbano, della consistenza catastale, tra coperto e scoperto di 4552 (quattromilacinquecentocinquantadue) metri quadrati distribuiti come dalla planimetria catastale ad allegarsi; ==========
l'accesso pedonale e carraio al complesso avviene da cancelli e ingresso posti su detta via Rafastia, nell'insieme il tutto confinante con: detta via, beni di cui alle particelle 652 sub.1 e 653 sub.1, 596 sub.79, e p.lla 41, salvo se altri; ==========
riportato in catasto fabbricati del suddetto Comune, in ditta conforme, al: ==========
-- ***foglio 62 particella 47 subalterno 7,*** via Rafastia n.55, piano S1-5, Z.C.1, ctg.B/4, cl.7, consistenza mc 20330, superficie 4552 mq., rendita euro 26.248,88 ===
e in catasto terreni al: ==========
-- ***foglio 62 particella 47,*** ente urbano, mq.2412. ==========
========== *** ==========
Il trasferimento, comunque, ha ad oggetto il bene da cielo a sottosuolo, nel suo complesso, secondo la sua perimetrazione in fatto, a cancello chiuso, nulla escluso, onde la descrizione fatta non possa intendersi limitativa e, quindi, con la sola esclusione delle particelle soggette a vincolo archeologico, non ricomprese nel presente atto, e per le quali la parte acquirente ne assicura l'accesso per necessità correlate al vincolo a semplice richiesta. ==========
========== *** ==========
Le Parti dichiarano che la consistenza immobiliare in oggetto ==========
========== **è riportata nel Catasto dei Fabbricati** ==========
con i dati identificativi nel presente atto indicati ==========
========== **ed è rappresentata graficamente** ==========
nella planimetria depositata in Catasto Fabbricati in data 18 luglio 2022 protocollo SA0101441 che, previamente visionata dalle parti, si allega al presente atto sotto la lettera **"B"**. ==========
Per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come modificato dal D. L. 78/2010 e Legge di conversione 122/2010, la parte alienante dichiara che i dati catastali e la planimetria, relativi alla consistenza immobiliare oggetto del presente atto sono conformi allo stato di fatto della medesima, ai sensi degli artt.17 e 20 del R.D.L.13 aprile 1939 n.652 e delle Circolari dell'Agenzia del Territorio n.2 del 9 luglio 2010 e n.3 del 10 agosto 2010. ==========
La parte avente causa prende atto, senza riserve o eccezioni, della dichiarazione sopra resa dalla parte alienante. ==========
========== **Art.2) - PATTUIZIONI COLLEGATE** ==========
Quanto alienato è trasferito ai seguenti patti: ==========
* a corpo, ==========
* nello stato di fatto in cui si trova (ben noto alla parte acquirente, come dichiara); ==
* con ogni diritto, accessione, pertinenza, servitù preesistenti e comunioni, come dallo stato dei luoghi. ==========
La parte acquirente dichiara di aver visionato l'immobile, di averne verificato la destinazione ed il suo stato di manutenzione e non solleva eccezioni. ==========

========== **Art.3) - POSSESSO** ==========

Il possesso legale e materiale di quanto alienato viene trasferito da oggi alla parte acquirente, con ogni effetto connesso. ==========

========== **Art.4) - PREZZO** ==========

Il prezzo di quanto trasferito, in conformità a quanto di cui all'esito dell'aggiudica - e come da dichiarazione di cui al punto B lettera g) delle premesse del presente atto - è di **euro 6.283.000,00 (seimilioniduecentottantatremila/00).** ==========

Tale importo è stato versato - come si dichiara - con le seguenti modalità: ========

-- *prima d'ora:* ==========

** **per euro 2.000,00 (duemila/00)** versati a titolo di deposito cauzionale ed oggi imputati a titolo di prezzo, mediante bonifico bancario n.66713822 eseguito in data 23 novembre 2020 a favore del Comune di Salerno; ==========

-- *oggi* ==========

** **per euro 6.281.000,00 (seimilioniduecentottantunomila/00)** mediante n. 26 (ventisei) assegni circolari non trasferibili emessi dalla Banca Intesa Sanpaolo Spa in data 21 luglio 2023 a favore del Comune di Salerno e di cui ai seguenti importi e numeri: ==========

* euro 31.000,00 (trentunomila/00), n.ro 3306338544.02; ==========
* euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00), n.ro 3401165433.03; ==========
* euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00), n.ro 3401165432.02; ==========
* euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00), n.ro 3401165431.01 ==========
* euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00), n.ro 3401165430.00; ==========
* euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00), n.ro 3401165429.12; ==========
* euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00), n.ro 3401165428.11; ==========
* euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00), n.ro 3401165427.10; ==========
* euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00), n.ro 3401165426.09; ==========
* euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00), n.ro 3401165425.08; ==========
* euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00), n.ro 3401165424.07; ==========
* euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00), n.ro 3401165423.06; ==========
* euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00), n.ro 3401165422.05; ==========
* euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00), n.ro 3401165421.04; ==========
* euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00), n.ro 3401165420.03; ==========
euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00), n.ro 3401165419.02; ==========
* euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00), n.ro 3401165418.01; ==========
* euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00), n.ro 3401165417.00; ==========
* euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00), n.ro 3401165416.12; ==========
* euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00), n.ro 3401165415.11; ==========
* euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00), n.ro 3401165410.06; ==========
* euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00), n.ro 3401165409.05; ==========
* euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00), n.ro 3401165412.08; ==========
* euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00), n.ro 3401165411.07; ==========
* euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00), n.ro 3401165413.09; ==========
* euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00), n.ro 3401165414.10. ==========

========== ****** ==========

Le costituite parti, per quanto occorrer possa, in riferimento a quanto previsto dall'art.1 comma 63 sub c) L.147/2013, come modificato dalla Legge 04/08/2017 n° 124, dichiarano di non aver richiesto me notaio di depositare sul conto dedicato di cui a detta normativa, quanto previsto dalla predetta lettera c) del comma 63. ========

========== **Art.5) - DICHIARAZIONI AI SENSI DEL D.L.223/2006** ==========

I comparenti - consapevoli delle conseguenze penali previste dall'art.76 D.P.R. 28

dicembre 2000 n.445, in caso di dichiarazioni mendaci o reticenti - dichiarano, ai sensi e per gli effetti degli artt.21 e 47 dello stesso D.P.R. ed a norma di quanto prescritto dall'art.35 co.22 D.L. 4 luglio 2006 n.223 convertito in legge 4 agosto 2006 n.248, che: ==========

a) il corrispettivo del presente trasferimento è stato regolato come indicato al precedente art.4; ==========

b) che la stipulazione del presente contratto inerisce procedura di evidenza pubblica per la quale essi dichiaranti non si sarebbero potuti avvalere, come non si sono avvalsi, di mediatore. ==========

======= **Art.6) - QUIETANZA - TITOLI DI PROPRIETA' - GARANZIE** =======

La parte alienante: ==========

*** in ordine al pagamento** ==========

rilascia quietanza con rinunzia all'ipoteca legale; ==========

*** in ordine alla provenienza** ==========

- dichiara che quanto trasferito pervenne in forza del citato atto di compravendita a rogito notar G. Monica dell'11 settembre 1997, trascritto a Salerno il 16 settembre 1997 ai n.ri 24833/19896, dalla SIRTI - Società per azioni; ==========

*** in ordine alla garanzia per evizione** ==========

- garantisce la titolarità di quanto trasferito, la sua libera alienabilita', restando obbligata a tenere indenne e manlevata la parte acquirente da danni o, comunque, da effetti in pregiudizio, dichiarando sia che ogni obbligo correlato al bene e' stato adempiuto sia che non sussistono, nei limiti di quanto al presente atto, trascrizioni, iscrizioni pregiudizievoli, assegnazioni giudiziali nell'ambito di procedimenti di separazione o divorzio, oneri di ogni genere, eccetto i soli oneri fiscali correnti e senza arretrati dei quali si conferma responsabile. ==========

========== *** ==========

Le parti si dichiarano consapevoli che ad oggi l'aggiornamento dei registri immobiliari è alla data del 21 luglio 2023 e che fino a tale data ho io Notaio proceduto alle relative visure. ==========

========== **Art.7) - DICHIARAZIONI URBANISTICHE** ==========

La parte alienante, per gli effetti della vigente normativa edilizia ed urbanistica, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, sia quale conferma ai sensi dell'art. 46 comma 4 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e art.40 comma 3 Legge 47/85 dell'atto di provenienza (carente dell'esistenza di un'autorizzazione per lavori di manutenzione straordinaria rilasciata in data 12 luglio 1988 prot.49991/13336, e della richiesta di domanda di condono n.33786 del 28 marzo 1986), sia ai fini del presente trasferimento, resa edotta del contenuto dell'art.76 di tale D.P.R., =======

========== dichiara ==========

- che l'edificazione delle fabbriche di cui al presente atto fu realizzata in virtù dei titoli indicati in premessa; ==========

- che esse sono immuni da vizi per i quali siano stati adottati provvedimenti sanzionatori richiamati dall'art.41 della legge n.47/85 o per i quali sia stato richiesto o si sarebbe dovuto richiedere titolo abilitativo edilizio in sanatoria ai sensi delle leggi tempo per tempo vigenti. ==========

========== *** ==========

La parte alienante, inoltre, dichiara che l'area cortilizia è pertinenziale a quanto censito all'urbano costituente il bene principale cui è catastalmente graffata ed ha consistenza inferiore a cinquemila metri quadrati, onde, ai sensi dell'art.30 comma 2 DPR 380/2001, non è dovuta l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica. =

========== *** ==========

La parte alienante dichiara altresì che i titoli urbanistici sopra menzionati sono realmente esistenti e specificamente riferiti a quanto trasferito ==========
========== *** ==========
Le parti si dicono consapevoli che le soprariportate dichiarazioni urbanistiche sono "dichiarazioni di parte", recepite in atto dal Notaio, al quale non è stato conferito incarico di riscontro o accertamento dei contenuti presso i competenti uffici. =======
========== **Art.8) - IMPIANTI - CERTIFICAZIONE ENERGETICA** =========
Le parti, ==========
========== c o n r i f e r i m e n t o ==========
- al D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, recante disposizioni in materia di installazione degli impianti all'interno degli edifici; ==========
- al D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, recante disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia; ==========
========== f a n n o r i s u l t a r e ==========
con riguardo alla normativa sugli impianti: ==========
- che la parte acquirente ha rinunziato alla consegna della documentazione amministrativa e tecnica relativa agli impianti; ==========
- che, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 1490, 2° comma, del codice civile, le parti convengono di escludere ogni garanzia relativa alla conformita' degli impianti presenti, alle normative in materia di sicurezza vigenti all'epoca della loro realizzazione e a quelle successivamente emanate che prescrivono obblighi di adeguamento degli stessi; ==========
con riguardo alla normativa in materia di certificazione energetica: ========
- di essere edotte della normativa in oggetto e quindi, in ordine alle disposizioni relative all'attestato di prestazione energetica ==========
* dell'obbligo, in capo all'alienante, di dotare l'immobile oggetto di trasferimento; ====
* della sua validità per dieci anni, con obbligo di aggiornamento a seguito di interventi di ristrutturazione o riqualificazione incidenti sulla classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare; ==========
- che il detto attestato , a cura dell'alienante fatto predisporre dal geom. Martorelli in data 5 dicembre 2022, si allega al presente atto sub **"C "** e la parte acquirente dà atto di aver ricevuto dalla parte alienante le informazioni e la documentazione - comprensiva dell'attestato predetto - relative al bene oggetto di questo atto; =======
- che , come l'alienante dichiara, ==========
* dalla data di rilascio del predetto attestato non è stato eseguito alcun intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'unità immobiliare in oggetto o dell'edificio di cui essa fa parte; ==========
* tale attestato è valido, efficace, non scaduto, nè decaduto per cause che abbiano modificato la situazione energetica dell'unità; ==========
* è stato rispettato il controllo di efficienza degli impianti termici in essere. ========
========== **Art.9) ANTIRICICLAGGIO** ==========
I comparenti dichiarano di essere stati informati in materia di prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo (D.Lgs. 231/2007 e D.Lgs 90/2017), e, in particolare, circa le sanzioni previste da tale normativa nel caso di omessa o falsa indicazione delle generalità del soggetto, se diverso dal cliente, per conto del quale eventualmente si esegue l'operazione per cui è richiesta la prestazione professionale; a tal fine dichiarano di non essere persone politicamente esposte, tali individuate dall'art. 1, comma 2, lettera dd) del D. Lgs. 231/2007, come modificato dal d.lgs. 90/2017, anche se cessate dall'incarico da meno di un anno, nonché loro familiari e

coloro che con i predetti soggetti intrattengono notoriamente stretti legami; di non essere, i predetti e loro familiari, sottoposti a misure di prevenzione, o, i cui beni, siano stati sottoposti a sequestro; che i titolari effettivi dell'operazione corrispondono a quanto dichiarato nel presente atto; che lo scopo della presente operazione è quello dichiarato in atto e che non sussistono ulteriori finalità in frode o contrarie a legge, anche ai sensi dell'art.11 del D.Lgs 74/2000 (sottrazione al pagamento delle imposte). ==========

========== **Art. 10) PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI** ==========

Ciascuna delle parti di quest'atto: ==========

* dichiara e conferma di avere ricevuto dal notaio rogante idonea informativa sulla *privacy* (ai sensi dell'articolo 13 del D.Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003, e/o successive norme di portata equipollente e D.Lgs 101/2018) e di essere stata resa - edotta che il trattamento dei dati personali richiesti avverrà anche per le finalità previste dalla normativa in materia di antiriciclaggio e antiterrorismo; ==========

* consente ed autorizza il trattamento dei dati personali contenuti nel presente atto per le finalità inerenti la prestazione professionale richiesta e per ogni connesso adempimento di legge; prende atto, quindi, che i suoi dati saranno trattati dal responsabile unicamente in funzione della corretta e completa esecuzione del presente contratto, con o senza l'ausilio di strumenti elettronici. ==========

========== **Art.11) - SPESE** ==========

Le spese del presente atto cedono a carico della parte acquirente ==========

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato. Io notaio ==

ho letto il presente atto ai costituiti che lo approvano e lo sottoscrivono alle ore dodici e quindici. ==========

Dattiloscritto da persona fida ed in parte di pugno dalla medesima. ==========

Consta di fogli cinque per facciate diciotto fin qui. ==========

F.TO: ANNALISA DEL POZZO - EUGENIO RAINONE - ACHILLE MONICA NOTAIO

(Impronta del Sigillo). ==========

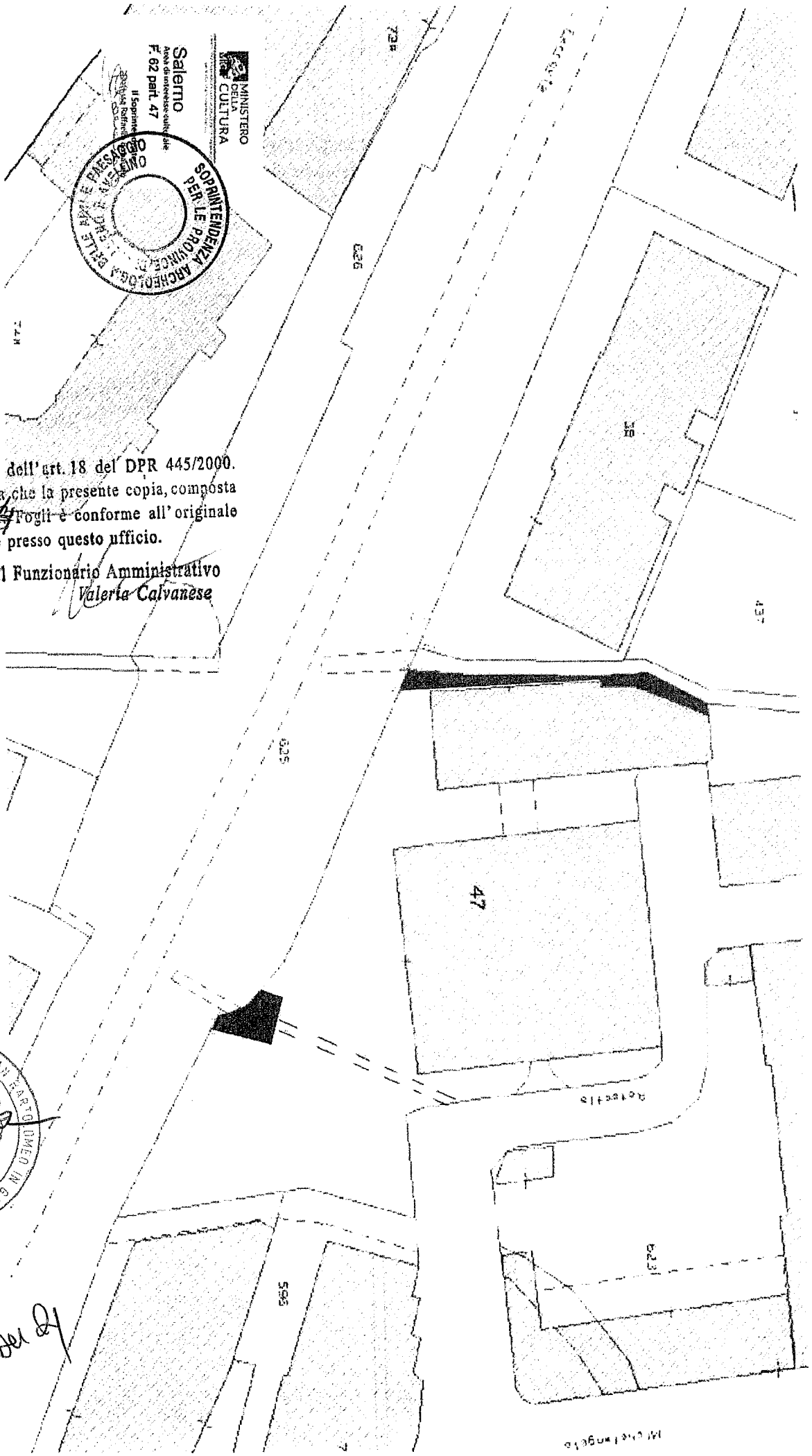
Allegato "A"
atto notar A. Monica
del 24 LUGLIO 2023
Raccolta N. 1330

MINISTERO DELLA CULTURA
Salerno
Area di interesse culturale
F. 62 part. 47
Il Soprintendente
Dott. Ing. Raffaele Ruggiero

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI SALERNO E AVELLINO

Ai sensi dell'art. 18 del DPR 445/2000.
Si attesta che la presente copia, composta di N. 4 Fogli è conforme all'originale esistente presso questo ufficio.

Il Funzionario Amministrativo
Valeria Calvanese



ACHILLE MONICA DI GIUSEPPE NOTAIO IN SAN MARTO OMEO IN GALDO

MINISTERO DELLA CULTURA
Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio
per le province di Salerno ed Avellino

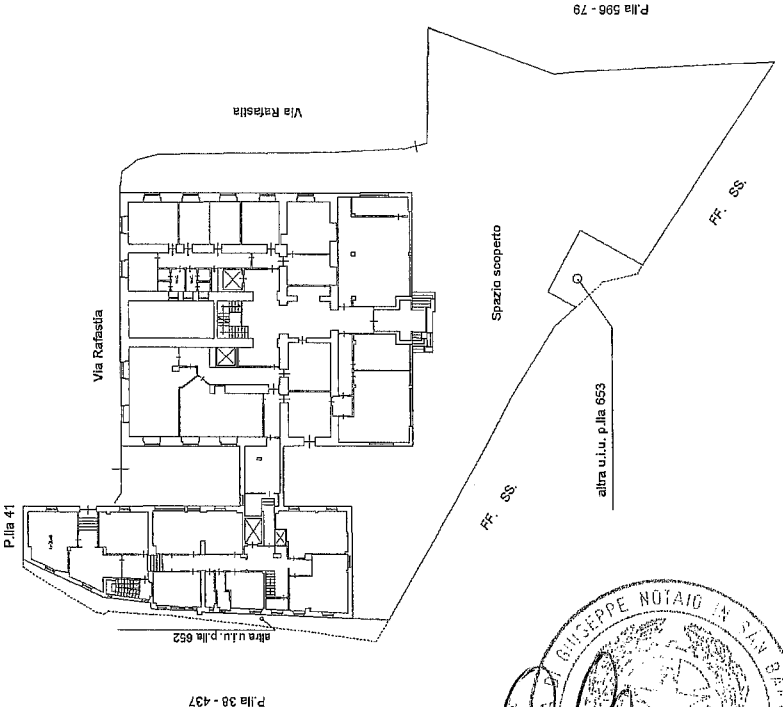
Notifica : COMUNE di SALERNO - C.F. 80000330656

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI SALERNO E AVELLINO

Il Funzionario Amministrativo
Valeria Calvanese

Allegato "B"
atto notar A. Monica
del 24 LUGLIO 2023
Raccolta N. 1330

Nord



PIANO TERRA (Rialzato)

10 metri

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Salerno

Dichiarazione protocollo n. SA0101441 del 18/07/2022
Comune di Salerno
Via Rafastia civ. 55

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 62
Particella: 47
Subalterno: 7

Compilata da:
Martorelli Alfonso
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Salerno N. 4804

Planimetria
Scheda 1 Scala 1: 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/07/2023 - Comune di SALERNO(H703) - < Foglio 62 - Particella 47 - Subalterno 7 >
VIA RAFASTIA n. 55 Piano S1-5

Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Salerno

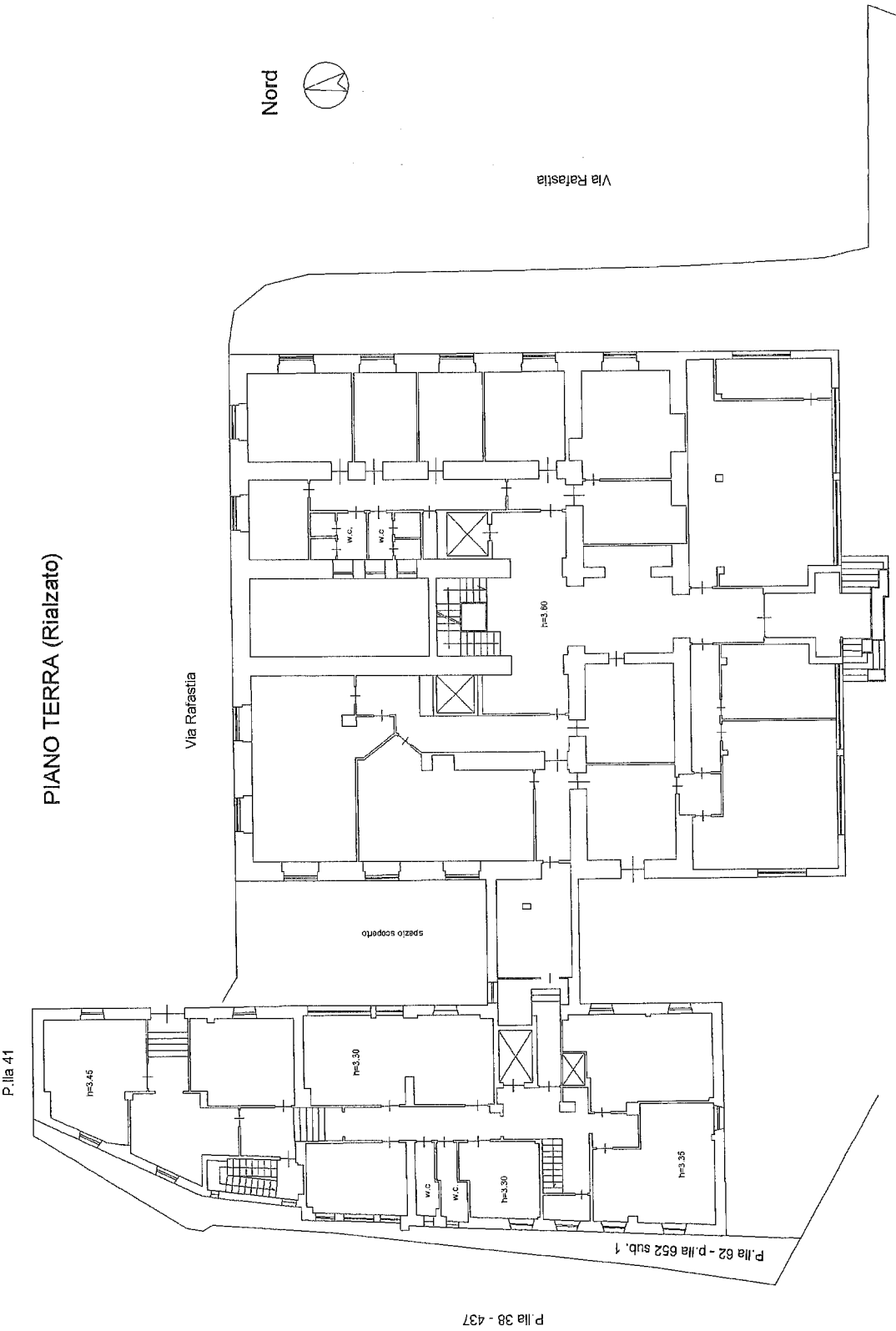
Dichiarazione protocollo n. SA0101441 del 18/07/2022
Comune di Salerno civ. 55
Via Rafastia

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 62
Particella: 47
Subalterno: 7

Compilata da:
Martorelli Alfonso
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Salerno N. 4804

Planimetria
Scheda 2
Scala 1: 200

PIANO TERRA (Rialzato)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/07/2023 - Comune di SALERNO (H703) - < Foglio 62 - Particella 47 - Subalterno 7 >
VIA RAFASTIA n. 55 Piano S1-5

Ultima planimetria in atti
Data: 24/07/2023 - n. T75457 - Richiedente: MNCCLL74T17H703H
Totale schede: 7 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Salerno

Planimetria	
Scheda n. 3	Scala 1: 200

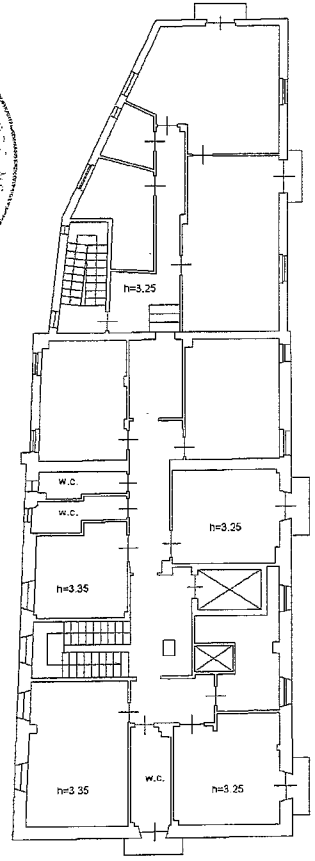
Dichiarazione protocollo n. SA0101441 del 18/07/2022
Comune di Salerno
Via Rafastia civ. 55

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 62
Particella: 47
Subalterno: 7

Compilata da:
Martorelli Alfonso
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Salerno N. 4804

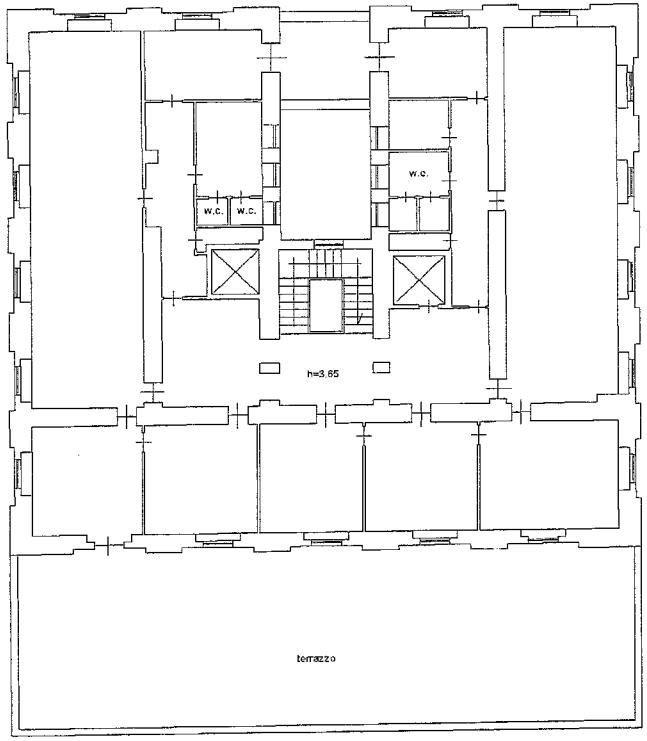
P.lla 41

P.lla 38 - 437



PIANO PRIMO

Via Rafastia



Nord

Via Rafastia

10 metri

Data: 24/07/2023 - n. T75457 - Richiedente: MNCCLL74T17H703H

Ultima planimetria in atti
Data: 24/07/2023 - n. T75457 - Richiedente: MNCCLL74T17H703H
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Salerno

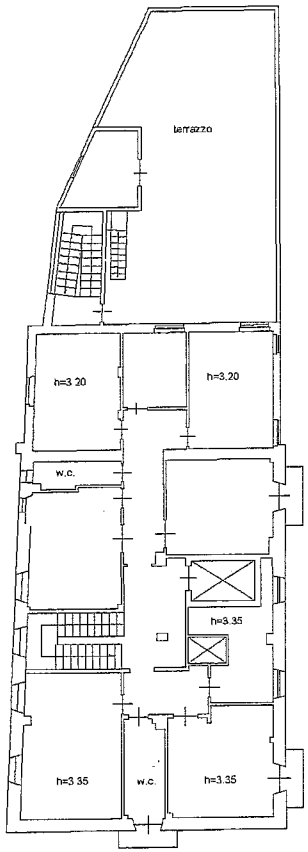
Dichiarazione protocollo n.	SA0101441 del 18/07/2022
Comune di Salerno	
Via Rafastia	civ. 55

Identificativi Catastali:	
Sezione:	
Foglio:	62
Particella:	47
Subalterno:	7

Compilata da:
Martorelli Alfonso
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Salerno N. 4804

Planimetria	
Scheda n. 4	Scala 1: 200

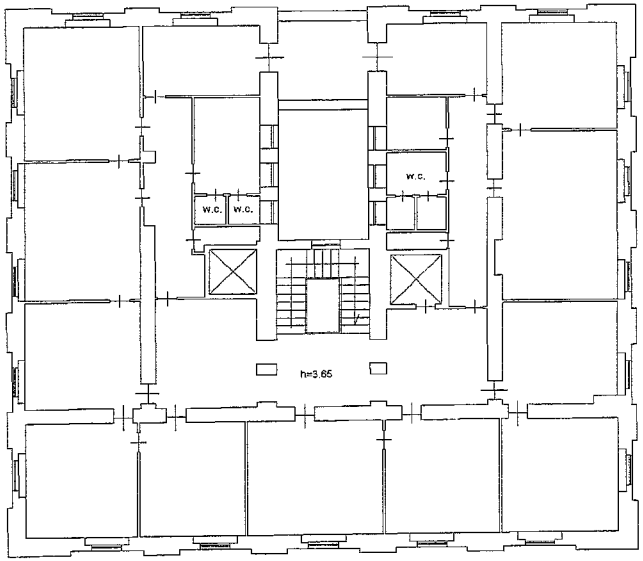
P.lla 41



P.lla 38 - 437

PIANO SECONDO

Via Rafastia



Nord

Via Rafastia

10 metri

Data: 24/07/2023 - n. T75457 - Richiedente: MNCCLL74T17H703H

Ultima planimetria in atti
Data: 24/07/2023 - n. T75457 - Richiedente: MNCCLL74T17H703H
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 24/07/2023 - n. T75457 - Richiedente: MNCCLL74T17H703H

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Salerno

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1: 200

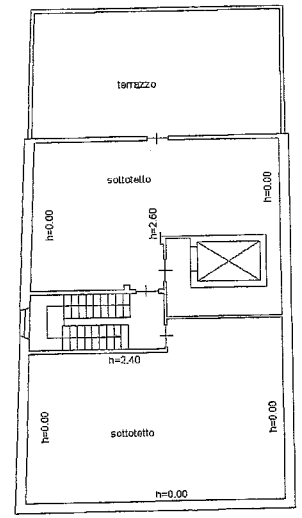
Dichiarazione protocollo n. SA0101441 del 18/07/2022
Comune di Salerno
Via Rafastia civ. 55

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 62
Particella: 47
Subalterno: 7

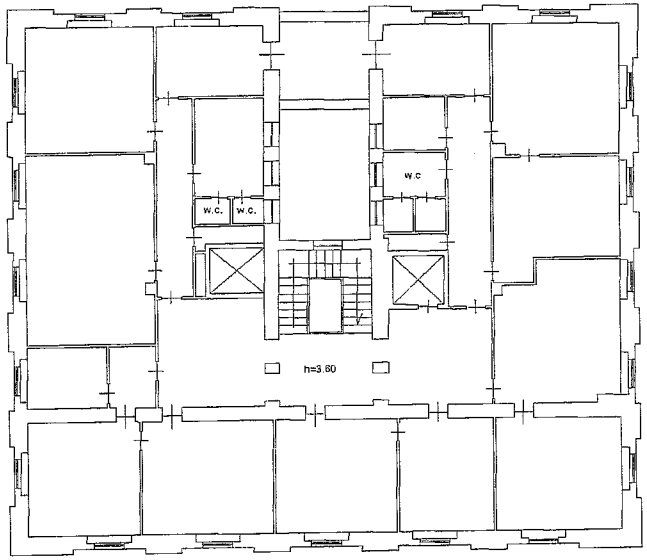
Compilata da:
Martorelli Alfonso
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Salerno N. 4804

PIANO TERZO

Via Rafastia



P. lla 38 - 437



Nord

Via Rafastia

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/07/2023 - Comune di SALERNO(H703) - < Foglio 62 - Particella 47 - Subalterno 7 >
VIA RAFASTIA n. 55 Piano S1-5

Ultima planimetria in atti
Data: 24/07/2023 - n. T75457 - Richiedente: MNCCLL74T17H703H
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Salerno

Planimetria	
Scheda n. 6	Scala 1: 200

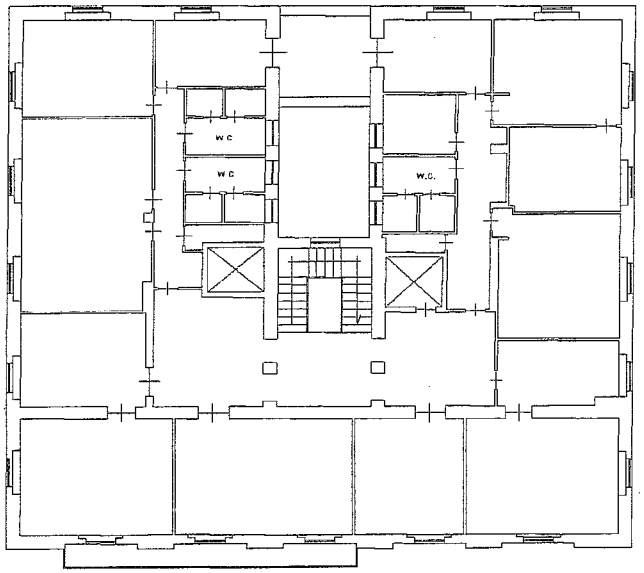
Dichiarazione protocollo n. SA0101441 del 18/07/2022
Comune di Salerno
Via Rafastia civ. 55

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 62
Particella: 47
Subalterno: 7

Compilata da:
Martorelli Alfonso
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Salerno N. 4804

PIANO QUARTO h=3.60

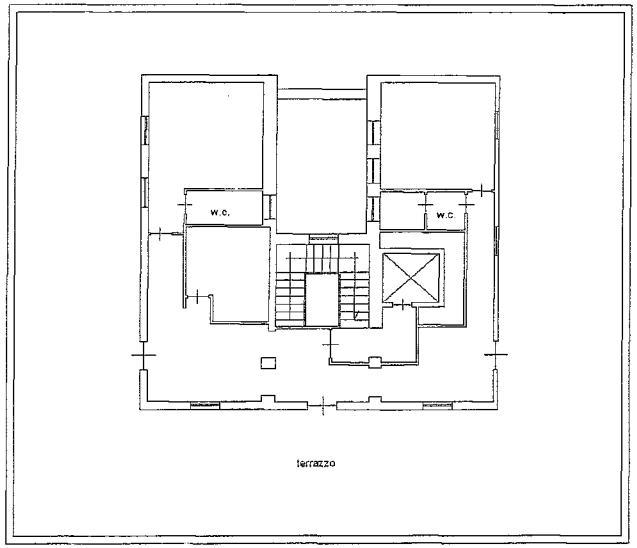
Via Rafastia



Via Rafastia

PIANO QUINTO h=2.45

Via Rafastia



Via Rafastia

Nord

10 metri

Data: 24/07/2023 - n. T75457 - Richiedente: MNCCLL74T17H703H

Agenzia delle Entrate

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di Salerno

Planimetria	
Scheda	Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. SA0101441 del 18/07/2022

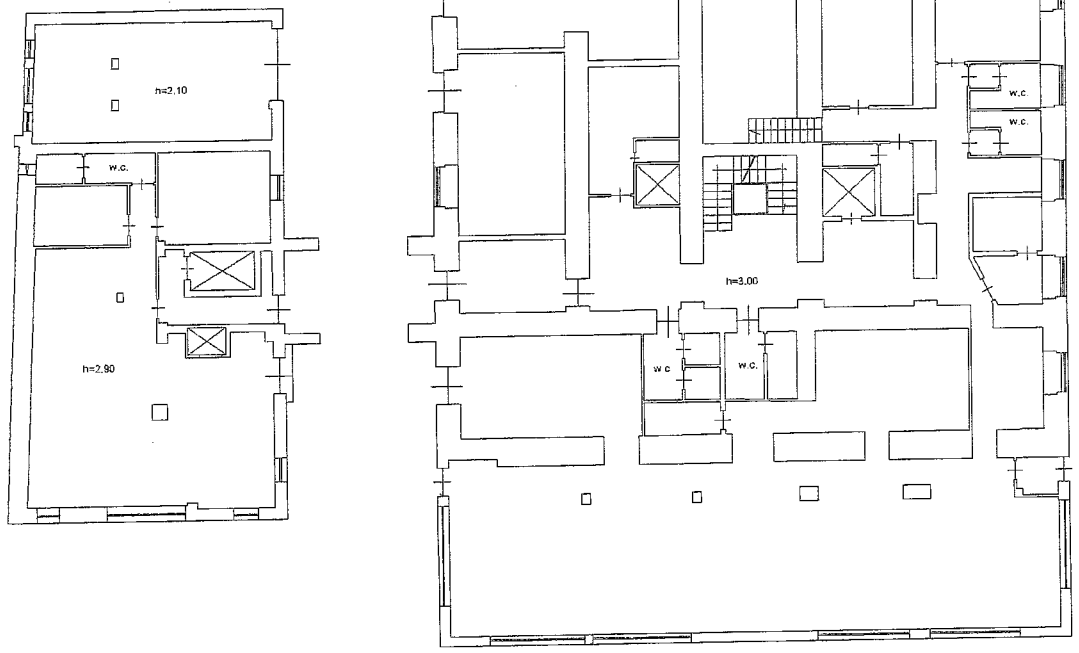
Comune di Salerno

Via Rafastia civ. 55

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 62
Particella: 47
Subalterno: 7

Compilata da:
Martorelli Alfonso
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Salerno N. 4804

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/07/2023 - Comune di SALERNO(H703) - < Foglio 62 - Particella 47 - Subalterno 7 >
VIA RAFASTIA n. 55 Piano S1-5

Ultima planimetria in atti

Data: 24/07/2023 - n. T75457 - Richiedente: MNCCLL74T17H703H

Totale schede: 7 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 24/07/2023 - n. T75457 - Richiedente: MNCCLL74T17H703H

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: VALIDO FINO AL: 26/07/2033

APE 2015

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☐ Residenziale
- ☑ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: **E2 uffici e assimilabili**

Oggetto dell'attestato

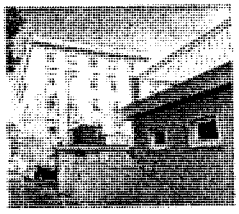
- ☐ Intero edificio
- ☑ Unità immobiliare
- ☐ Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

- ☐ Nuova costruzione
- ☑ Passaggio di proprietà
- ☐ Locazione
- ☐ Ristrutturazione importante
- ☐ Riqualificazione energetica
- ☐ Altro:

Allegato atto notar A. Monica del 24 LUGLIO 2023 Raccolta N. 1330

Dati identificativi



Regione: CAMPANIA

Comune: SALERNO

Indirizzo: VIA RAFASTIA, 55

Piano: S1-T-1-2-3-4-5

Interno: -

Coordinate GIS: Lat: 40°40'52" Long: 14°45'54"

Zona climatica: C

Anno di costruzione: 1940

Superficie utile riscaldata (m^2): 3'442,14

Superficie utile raffrescata (m^2): 0,00

Volume lordo riscaldato (m^3): 17'244,02

Volume lordo raffrescato (m^3): 0,00

Comune catastale	SALERNO (SA) - H703				Sezione				Foglio	62			Particella	47		
Subalterni	da	7	a	7	\	da		a		\	da		a		\	da		a		\
Altri subalterni																				

Servizi energetici presenti

- ☑ Climatizzazione invernale
- ☐ Climatizzazione estiva
- ☐ Ventilazione meccanica
- ☑ Prod. acqua calda sanitaria
- ☐ Illuminazione
- ☐ Trasporto di persone o cose

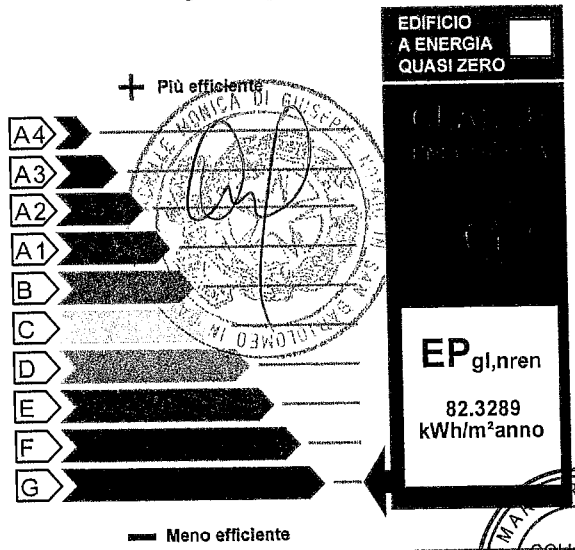
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto dei rendimenti degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

Se esistenti:

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: [illegible] VALIDO FINO AL [illegible]

APE 2015

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico: Elettricità

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	17'244,02	m^3
S - Superficie disperdente	7'432,76	m^2
Rapporto S/V	0,43	
$EP_{H,nd}$	57,793	kWh/m^2anno
$A_{sol}/A_{sup,utile}$	0,0000	-
Y_{IE}	0,2262	W/m^2K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Impianto Simulato	-	-	Metano	-	0,73	η_H	0,00	78,86
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-	η_C	-	-
Prod. acqua calda sanitaria	Impianto Simulato	-	-	Metano	-	0,57	η_W	0,00	3,47
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-		-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-		-		-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-		-		-	-
Illuminazione	-	-	-	-		-		-	-

ACHILLE MONICA DI GIUSEPPE MONICA

COLLEGIO GEOMETRI SALERNO

GEOM. MARTORELLI ALFONSO ISCR. 4804

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: VALIDO FINO AL: 04/12/2032

APE 2015

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☑ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Alfonso Marrtorelli
Indirizzo	Via Vetice n. 225 - San Valentino Torio (SA)
E-mail	geomalfonsomartorelli@gmail.com
Telefono	3500690047
Titolo	Geometra
Ordine/iscrizione	Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Salerno n. 4804
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Alfonso Marrtorelli, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	**SI**

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	**SI**
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	**NO**

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data di emissione **05/12/2022** Firma e timbro del tecnico o firma digitale

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: VALIDO FINO AL: 04/10/2032

APE 2015

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione **"raccomandazioni"** (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

QUALITA' ALTA	QUALITA' MEDIA	QUALITA' BASSA

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

REGIONE CAMPANIA

Modulo di Avvenuta Presentazione APE

APE - Non Residenziale **Oggetto dell'attestato UNITÀ IMMOBILIARE**

Codice Utente SCERT14937 **Numero Progressivo APE - AENGN-131979-05/12/2022 20.48.38.437**

Tipologia Intervento	Altro	Data Emissione APE	Data Scadenza APE
PASSAGGIO DI PROPRIETÀ		05/12/2022	04/12/2032

DATI CATASTALI

Comune	SALERNO	**Provincia**	SA	**Indirizzo**	VIA RAFASTIA			**Civico**	55
Piano	S1-1-2-3-4-5	**Interno**		**Classificazione D.P.R.412/93**	E2	**Cat. Catast.**	B4	**Zona Clim.**	C
Anno di Costruzione	1940	**Foglio**	62	**Sez. Urb.**		**Particella**	47	**Sub**	7 - - - -

DATI SOGGETTO CERTIFICATORE

Tipologia	Tecnico abilitato			**Denominazione**	CONSULENZA TECNICA MARTORELLI		
Titolo	GEOMETRA			**N. Ordine**	4804	**della Provincia di**	SALERNO
Nome	ALFONSO			**Cognome**	MARTORELLI	**C.F.**	MRTLNS76M17I438O
Indirizzo	VICO BALZANO			**Comune**	SAN VALENTINO TORIO	**Provincia**	SA **CAP** 84010
Fax	ND	**Tel**	ND	**Cell**	3500690047	**Pec**	ALFONSO.MARTORELLI@GEOPEC.IT

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE

Classe Energetica G **Edificio a energia quasi zero NO**

Prestazione Energetica Globale non rinnovabile	**Epgl,nren kWh/m²anno**	82,330
Indice della prestazione energetica rinnovabile	**Epgl,ren kWh/m²anno**	0,000
Emissione di C02	**Kg/m²anno**	15,440

SERVIZI ENERGETICI PRESENTI

- **Climatizzazione invernale**
- **Climatizazzione estiva**
- **Ventilazione meccanica**
- **Prod. Acqua sanitaria**
- **Illuminazione**
- **Trasporto di persone/cose**

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utiizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale? SI

Ai fini della redazione del presente attestato è stato utiizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato? NO

RACCOMANDAZIONI ART.4 COMMA 4 D. M. SVILUPPO ECONOMICO 26/06/2015 (LINEE GUIDA)

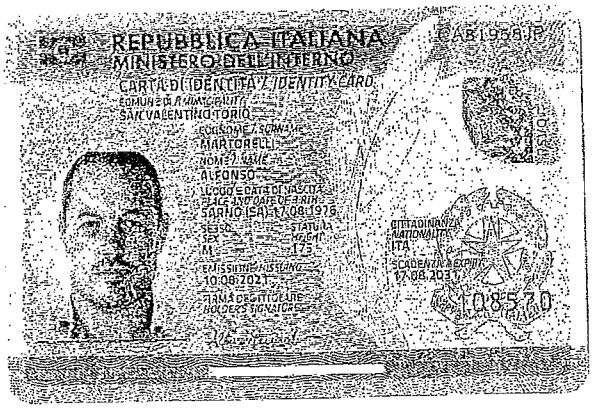
ISOLAMENTO TERMICO DELLE STRUTTURE OPACHE VERTICALI

NOTE

DICHIARAZIONI/AVVERAZIONE

X **A** Dichiara ai sensi degli art. 359 e 481 del codice penale l'assenza di conflitto di interessi ovvero il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente (allegato III punto 2.3.b del Dlgs. 115/08)

X **B** Consapevole delle sanzioni previste in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi dell'art. 76 del DPR 445/2000 ssmmii nonché della decadenza degli effetti delle certificazioni rilasciate sulla base delle stesse dichiarazioni



GEOM. MARTORELLI ALFONSO
COLLEGIO GEOMETRI SALERNO
ISCR. 4804

Certificazione di conformità
di documento informatico a documento cartaceo
(art. 22, comma 2, D.lgs. 7 marzo 2005, n. 82)

Certifico io sottoscritto, avv. **Achille Monica**, notaio in San Bartolomeo in Galdo, iscritto nel Ruolo presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Benevento e Ariano Irpino, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale (dotata di certificato di vigenza fino al 22 marzo 2024, rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority) che la presente copia composta di n.26 (ventisei) facciate su supporto informatico è conforme all'originale del documento su supporto cartaceo, firmato a norma di legge. Ai sensi dell'art. 22, d.lgs. 7 marzo 2005 n. 82, l'esecuzione e la produzione della presente copia di documento informatico, "sostituisce quella dell'originale".
Salerno, 25 luglio 2023

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Deliberazione di Giunta n. 226 del 12/06/2024

La pubblicazione della presente deliberazione inizierà il 14/06/2024 e durerà 15 giorni consecutivi, fino al 29/06/2024.

Lì 14/06/2024

p. IL SEGRETARIO GENERALE
Il Funzionario delegato

MARIA ROSARIA GENOVEFFA IUELE

SETTORE RAGIONERIA - SERVIZI FINANZIARI

Proposta n. 241 del 11/06/2024

Oggetto: **VARIAZIONE CATEGORIA D'INTERVENTO, AI SENSI DELL'ART. 59 DELLE NTA DEL VIGENTE P.U.C., DEL COMPLESSO EDILIZIO SITO IN SALERNO ALLA VIA RAFASTIA N. 55 E PERIMETRAZIONE AMBITO DI "RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA" AI SENSI DEL COMMA 56.04 DELLE NTA DEL VIGENTE P.U.C.**

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

parere favorevole in riguardo alla regolarità contabile di cui sopra, ai sensi dell'art. 49, del T.U. - D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267.

Salerno, 12/06/2024

Il Direttore
Francesca Tommasino

SETTORE TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Proposta n. 241 del 11/06/2024

Oggetto: **VARIAZIONE CATEGORIA D'INTERVENTO, AI SENSI DELL'ART. 59 DELLE NTA DEL VIGENTE P.U.C., DEL COMPLESSO EDILIZIO SITO IN SALERNO ALLA VIA RAFASTIA N. 55 E PERIMETRAZIONE AMBITO DI "RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA" AI SENSI DEL COMMA 56.04 DELLE NTA DEL VIGENTE P.U.C.**

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del T.U. - D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267.

Salerno, 11/06/2024

Il Direttore
MARIA MADDALENA CANTISANI

COMUNE DI SALERNO

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

Num: 226

OGGETTO: VARIAZIONE CATEGORIA D'INTERVENTO, AI SENSI DELL'ART. 59 DELLE NTA DEL VIGENTE P.U.C., DEL COMPLESSO EDILIZIO SITO IN SALERNO ALLA VIA RAFASTIA N. 55 E PERIMETRAZIONE AMBITO DI "RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA" AI SENSI DEL COMMA 56.04 DELLE NTA DEL VIGENTE P.U.C.

(Pro. N. 2024/241)

L'anno duemilaventiquattro addì dodici del mese di Giugno, alle ore 12:30, in Salerno e nella sala delle adunanze del Palazzo di Città; a seguito di avvisi, si è riunita la Giunta Comunale.

Sono presenti ed assenti:

NAPOLI VINCENZO	P
MEMOLI PASQUALINA	P
AVOSSA EVA	A
DE ROBERTO PAOLA	P
FALCONE GAETANA	P
FERRARA ALESSANDRO	P
GALDI ROCCO	P
LOFFREDO DARIO	P
NATELLA MASSIMILIANO	A
TRINGALI CLAUDIO	P

Presiede l'adunanza il SindacoVINCENZO NAPOLI, partecipa alla seduta il Segretario Generale ORNELLA MENNA.

Il Presidente, riconosciuta la legalità dell'adunanza, sentito il relatore LOFFREDO DARIO, chiusa la discussione, pone in votazione, per l'approvazione, la proposta formulata dal dirigente sottoscrittore della regolarità tecnica integralmente retro riportata, munita in allegato, ove previsti, dei pareri espressi ai sensi dell'art. 49 comma I del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 e dell'art. 93 dello statuto comunale.

La votazione, espressa in forma palese, ha dato il seguente risultato:
Approvata ad unanimità.

Il Presidente pone in votazione la dichiarazione di immediata eseguibilità della delibera.
La votazione, espressa in forma palese, ha dato il seguente risultato:
Approvata ad unanimità.

In continuazione di seduta

LA GIUNTA

Premesso che:

- La società R.C.S. Immobiliare Srl, con sede in ROMA alla Piazza del Popolo n. 18, risulta proprietaria dell'intero complesso edilizio sito in Salerno alla via Rafastia, 55, individuato in Catasto Terreni al Fg. 62 part. n. 47 ed in Catasto Fabbricati al Fg. 62 part. n. 47 sub 7, acquisito dal Comune di Salerno mediante procedura di evidenza pubblica indetta in esecuzione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2020-2022;

- Con istanza prot. n. 103731 del 2/05/2024 e successiva integrazione prot. n. 125458 del 28/05/2024, il sig. Eugenio RAINONE, ha chiesto, in virtù di quanto previsto dall'art. 59.01 delle NTA del vigente PUC, la modifica delle categorie di intervento edilizio ammesse dal PUC per il complesso edilizio in oggetto, sostituendole con la categoria di intervento "E" della "Ristrutturazione Urbanistica", come disciplinata ai sensi dell'art. 56 delle NTA vigenti e la individuazione per l'area di proprietà del nuovo ambito Ristrutturazione Urbanistica";

Considerato che:

- il Settore Trasformazione Urbanistica ed Edilizia ha rassegnato con nota prot. n. 137132 del 11/06/2024 le propria valutazioni con le quali ha individuato i profili di interesse pubblico alla individuazione dello specifico "ambito di riqualificazione" ove prevedere un intervento di "ristrutturazione urbanistica" attraverso un PUA di iniziativa privata o un PdC Convenzionato, ai sensi della vigente normativa nazionale e di PUC;

Rilevato che:

la richiesta di modifica di categoria di intervento edilizio, così come proposta con nota della società R.C.S. Immobiliare Srl, prot. n. 103731 del 2/05/2024 e successiva integrazione prot. n. 125458 del 28/05/2024, alla luce di quanto esposto nella nota del Settore Trasformazione Urbanistica ed Edilizia prot. n. 137132 del 11/06/2024, sia da sottoporre a favorevole assenso la proposta all'organo esecutivo dell'Ente ma con la esclusione dell'accesso al "bonus edilizio" previsto dal comma 4 dell'art. 56, in coerenza a quanto alienato con procedura di evidenza pubblica;

Ritenuto,:

per le motivazioni esposte nel "rilevato", di introdurre ai sensi dell'art. 56.04 delle NTA del PUC, la perimetrazione dell'"ambito di riqualificazione" corrispondente all'area di proprietà del richiedente individuata in Catasto Terreni al Fg. 62 part. n. 47 e riportata nell'allegato stralcio planimetrico della zonizzazione del vigente P.U.C.;

Ritenuto, inoltre,

di adottare ai sensi dell'art. 59 delle NTA del PUC la variazione della categoria di intervento edilizio con la previsione della categoria di intervento "E" della "Ristrutturazione Urbanistica" per il complesso edilizio individuato in Catasto Terreni al Fg. 62 part. n. 47 ed in Catasto Fabbricati al Fg. 62 part. n. 47 sub 7, di proprietà della società R.C.S. Immobiliare Srl, onde consentire un intervento di ristrutturazione urbanistica che conseguirebbe, altresì, il beneficio della fruizione pubblica di un'estesa area fondiaria di circa 950 mq attrezzata "verde a parco" lungo l'asse parallelo al trincerone ferroviario, garantendo, inoltre, un migliore assetto dello spazio urbano e della viabilità circostante;

Vista la normativa di PUC ed il Rapporto prot. n. 137132 del 11/06/2024 Settore Trasformazione Urbanistica ed Edilizia;

Dato atto che il Funzionario ing. Pietro Cavallo, Responsabile del Procedimento, ha convalidato nel sistema SIMEL 2 la proposta di deliberazione, così attestando che l'istruttoria è completa.

Richiamata

la premessa come parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

Visti

- il D. Lgs. n.267/2000;
- il D. Lgs. n.165/2001;
- lo Statuto comunale;
- il Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;
- l'art. 6.bis della L. n. 241/1990 e ss. mm. ;

D E L I B E R A

1. di individuare, ai sensi dell'art. 56.04 delle NTA del PUC, la perimetrazione del nuovo "ambito di riqualificazione", di cui alla planimetria allegata al presente atto;

2. di approvare, ai sensi dell'art. 59.01 delle NTA del PUC, la variazione della categoria di intervento edilizio con la previsione della categoria di intervento "E" della "Ristrutturazione Urbanistica" per il complesso edilizio individuato in Catasto Terreni al Fg. 62 part. n. 47 ed in Catasto Fabbricati al Fg. 62 part. n. 47 sub 7 ma con la esclusione dell'accesso al "bonus edilizio" previsto dal comma 4 dell'art. 56;

3. di demandare al Settore Trasformazione Urbanistica ed Edilizia gli atti consequenziali;

4. di dare atto che la presente deliberazione non costituisce impegno di spesa o riduzione di entrata;

5. di disporre che il presente provvedimento è soggetto agli adempimenti in materia di trasparenza da assolvere mediante la pubblicazione sul sito del Comune di Salerno – sez. "Amministrazione Trasparente", così come disposto dall'art. 29, co. 1 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. e dal D. Lgs. n. 33/2013.

Del che è verbale

IL SEGRETARIO	IL PRESIDENTE
ORNELLA MENNA	VINCENZO NAPOLI

VARIAZIONE CATEGORIE DI INTERVENTO – IMMOBILE VIA RAFASTIA

ALLEGATO GRAFICO

STRALCIO TAV P3.04 DEL PUC VIGENTE

STRALCIO TAV P3.04 MODIFICATA

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **13/05/2024**

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/05/2024

Dati identificativi: Comune di **SALERNO (H703) (SA)**
Foglio **62** Particella **47** Subalterno **7**

Classamento:

Rendita: **Euro 26.248,88**
Zona censuaria **1**,
Categoria **B/4**[a)], Classe **7**, Consistenza **20.330 m**^{3}

Indirizzo: VIA RAFASTIA n. 55 Piano S1-5

Dati di superficie: Totale: **4.552 m**^{2}

Ultimo atto di aggiornamento: DIVISIONE del 18/07/2022 Pratica n. SA0101441 in atti dal 18/07/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5585774.18/07/2022 DIVISIONE (n. 101441.1/2022)

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

Dati identificativi

Comune di **SALERNO (H703) (SA)**
Foglio **62** Particella **47** Subalterno **7**

DIVISIONE del 18/07/2022 Pratica n. SA0101441 in atti dal 18/07/2022 DIVISIONE (n. 101441.1/2022)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **SALERNO (H703) (SA)**
Foglio **62** Particella **47**

Indirizzo

VIA RAFASTIA n. 55 Piano S1-5

DIVISIONE del 18/07/2022 Pratica n. SA0101441 in atti dal 18/07/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5585774.18/07/2022 DIVISIONE (n. 101441.1/2022)

Dati di classamento

Rendita: **Euro 26.248,88**
Zona censuaria **1**,
Categoria **B/4**[a)], Classe **7**, Consistenza **20.330 m**^{3}

DIVISIONE del 18/07/2022 Pratica n. SA0101441 in atti dal 18/07/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5585774.18/07/2022 DIVISIONE (n. 101441.1/2022)

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

Dati di superficie

Totale: **4.552 m**^{2}

DIVISIONE del 18/07/2022 Pratica n. SA0101441 in atti dal 18/07/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5585774.18/07/2022 DIVISIONE (n. 101441.1/2022)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 18/07/2022, prot. n. SA0101441

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. R.C.S. IMMOBILIARE S.R.L.
(CF 04276830652)
sede in SARNO (SA)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 24/07/2023 Pubblico ufficiale MONICA ACHILLE Sede SAN BARTOLOMEO IN GALDO (BN) Repertorio n. 1695 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 25477.1/2023 Reparto PI di SALERNO in atti dal 25/07/2023

Visura telematica esente al titolare dei diritti reali

Legenda

a) B/4: Uffici pubblici

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/05/2024

Immobile di catasto terreni | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/05/2024

Dati identificativi: Comune di **SALERNO (H703) (SA)**
Foglio **62** Particella **47**
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:
Comune di **SALERNO (H703) (SA)**
Foglio **62** Particella **47**

Classamento:

Particella con qualità: **ENTE URBANO**
Superficie: **2.412 m²**
Annotazione di immobile: COMPRENDE IL FG. 62 N. 646,76,647,648

Dati identificativi

dall'impianto — Impianto meccanografico del 30/11/1974
Immobile attuale
Comune di **SALERNO (H703) (SA)**
Foglio **62** Particella **47**

Dati di classamento

dall'impianto al 23/07/2019 — Impianto meccanografico del 30/11/1974
Immobile attuale
Comune di **SALERNO (H703) (SA)**
Foglio **62** Particella **47**
Redditi: dominicale **Euro 0,00**
agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **FU D ACCERT** Superficie: **690 m²**

Partita: **6095**

dal 23/07/2019 al 08/03/2021

Immobile attuale

Comune di **SALERNO (H703) (SA)**

Foglio **62** Particella **47**
Redditi: dominicale **Euro 0,00**
agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie: **690 m²**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

RIORDINO FONDIARIO del 23/07/2019 Pratica n. SA0143012 in atti dal 23/07/2019 VARIAZ. Q.TA` PER COLL. TRA C.T. E N.C.E.U. - IST. 142988/19 (n. 18343.1/2019)

Annotazione di immobile: variata la qualita' per collegamento tra il c.t. ed il n.c.e.u. - ist. 142988/19

dal 08/03/2021 al 12/07/2022

Immobile attuale

Comune di **SALERNO (H703) (SA)**

Foglio **62** Particella **47**
Redditi: dominicale **Euro 0,00**
agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie: **2.515 m²**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Tipo Mappale del 08/03/2021 Pratica n. SA0029420 in atti dal 08/03/2021 presentato il 08/03/2021 (n. 29420.2/2021)

Annotazione di immobile: comprende il fg. 62 n. 646,76,647,648

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:
Comune: **SALERNO (H703) (SA)**
Foglio 62 Particella 648
Foglio 62 Particella 76
Foglio 62 Particella 647
Foglio 62 Particella 646

dal 12/07/2022

Immobile attuale

Comune di **SALERNO (H703) (SA)**

Foglio **62** Particella **47**
Redditi: dominicale **Euro 0,00**
agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie: **2.412 m²**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

FRAZIONAMENTO del 12/07/2022 Pratica n. SA0098063 in atti dal 12/07/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.54481-00.12/07/2022 presentato il 12/07/2022 (n. 98063.1/2022)

Annotazione di immobile: comprende il fg. 62 n. 646,76,647,648

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:
Comune: **SALERNO (H703) (SA)**
Foglio 62 Particella 652
Foglio 62 Particella 653

Altre variazioni

dal 27/07/2004 al 23/07/2019

Immobile attuale

Comune di **SALERNO (H703) (SA)**

Foglio **62** Particella **47**

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 27/07/2004 Pratica n. SA0319516 in atti dal 27/07/2004 (n. 41642.1/2004)

Annotazione di immobile: geometria da verificare

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SALERNO (H703) (SA) Foglio 62 Particella 47

1. MEDICI Giovanni
(CF MDCGNN02L23Z600S)
nato in ARGENTINA (EE) il 23/07/1902
dall'impianto al 24/10/1974 antecedente l'impianto meccanografico
Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/11/1974

1. SPA SIRTI SOCIETA ITALIANA RETI TELEFONICHE INTERURBANE CON SEDE IN MILANO
dal 24/10/1974 al 11/09/1997
Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 24/10/1974 Pubblico ufficiale D AGOSTINO LUISA Sede SALERNO (SA) Repertorio n. 76956 - UR Sede SALERNO (SA) Registrazione n. 9451 registrato in data 12/11/1974 - Voltura n. 345474 in atti dal 21/05/1986

1. COMUNE DI SALERNO (CF 80000330656)
sede in SALERNO (SA)
dal 11/09/1997 al 23/07/2019
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 11/09/1997 Pubblico ufficiale MONICA GIUSEPPE Sede SALERNO (SA) Repertorio n. 31843 - UR Sede SALERNO (SA) Registrazione n. 6664 registrato in data 30/09/1997 - VENDITA Voltura n. 9302.1/1997 - Pratica n. 188818 in atti dal 21/05/2001

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

RFI
RETE FERROVIARIA ITALIANA
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

PREMIUM PARTNER

Vice Direzione Generale Operation
Direzione Operativa Infrastrutture
Direzione Operativa Infrastrutture Territoriale Napoli
S.O. Ingegneria
Il Responsabile

Ferrovie dello Stato Italiane
UA 8/3/2024
RFI-VDO-DOIT.NA.ING\A001
1\P\2024\0002708

R.C.S. Immobiliare s.r.l.
c.a. Eugenio Rainone
pec: rcsimmobiliare@pec.it

p.c. **Unità Territoriale di Salerno**
c.a. Ing. Salvatore Verde

Oggetto: Richiesta di autorizzazione per l'abbattimento e ricostruzione del complesso immobiliare sito in via Rafastia nel comune di Salerno a distanza ridotta dalla linea ferroviaria.
Richiedente: Eugenio Rainone, in qualità di Legale Rappresentante della RCS Immobiliare s.r.l.
Linea: Napoli – Salerno km 52+400
Allegati: Autorizzazione

In esito alla richiesta di nulla osta presentata dal sig. Eugenio Rainone, in qualità di Legale Rappresentante della RCS Immobiliare s.r.l., per l'intervento di abbattimento e ricostruzione di immobile sito in Salerno alla via Rafastia n. 55 e censito al NCT al foglio 62 p.lla 47 a distanza di metri 20,00 dalla più vicina rotaia della linea Napoli - Salerno, si trasmette il provvedimento autorizzativo.

Distinti saluti.

Fabio Migliaccio

RFI
RETE FERROVIARIA ITALIANA
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

Vice Direzione Generale Operation
Direzione Operativa Infrastrutture
Direzione Operativa Infrastrutture Territoriale Napoli
SO Ingegneria
Il Responsabile

RETE FERROVIARIA ITALIANA

Direzione Operativa Infrastrutture Territoriale Napoli
S.O. Ingegneria

IL RESPONSABILE

Vista l'istanza del Sig. Eugenio Rainone, in qualità di Legale Rappresentante della RCS Immobiliare s.r.l., tesa ad ottenere l'autorizzazione per l'intervento di abbattimento e ricostruzione di immobile sito in Salerno alla via Rafastia n. 55 e censito al NCT al foglio 62 p.lla 47 a distanza di circa metri 20,00 dalla più vicina rotaia dalla linea Napoli – Salerno;
Visto il relativo progetto esecutivo prodotto unitamente all'istanza;
Visto il relativo parere di competenza della Direzione Investimenti del 13/09/2023;
Visto il relativo parere di competenza dell'Unità Territoriale di Salerno del 16/10/2023;
Visto il relativo parere di competenza di Ferservizi del 20/10/2023;
Visto il relativo parere di competenza della Direzione Tecnica – S.O. Ambiente del 23/10/2023;
Visto il relativo parere di competenza della Direzione Commerciale del 11/01/2024;
Visto il relativo parere di competenza del Comitato Tecnico DPR 753/80 del 23/02/2024;
Visto l'Atto d'Obbligo per Notar Achille Monica repertorio n. 2106, registrato all'Agenzia delle Entrate di Benevento il 04/03/2024 al n. 2023 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno il 04/03/2024 ai nn. 10027/8222.
Ritenuto che sussistono le condizioni previste dall'art. 60 del D.P.R. 753/80;
Preso atto che il Sig. Eugenio Rainone manleva Rete Ferroviaria Italiana da qualsivoglia molestia o pretesa in ordine al vicino esercizio ferroviario.

AUTORIZZA

il Sig. Eugenio Rainone, in qualità di Legale Rappresentante della RCS Immobiliare s.r.l., ad effettuare l'intervento di demolizione delle strutture esistenti, ricadenti parzialmente all'interno della fascia di rispetto ferroviario, e a costruire, sullo stesso fondo, n. 2 piani interrati adibiti a box pertinenziali, locali tecnici e cantine, la cui sagoma, corrispondente alla sagoma degli edifici preesistenti, è a distanza di 20,00 m dalla più vicina rotaia della linea Napoli – Salerno.
L'immobile sopracitato è censito al NCT al foglio 62 p.lla 47 ed è sito in via Rafastia, 55 – Salerno
Il tutto più dettagliatamente evidenziato nei grafici e nella relazione tecnica firmati dall'arch. Igor Rebosio, iscritto all'Albo degli Architetti al n. 13861 della provincia di Milano, allegati alla presente Autorizzazione a formarne parte integrante e sostanziale.

La presente autorizzazione, composta n°3 pagine, è subordinata alle seguenti prescrizioni:

Ai sensi dell'art. 39 del D.P.R.753/80 è vietato installare e mantenere su fabbricati, su strade e su opere varie sorgenti luminose, colorate o bianche abbaglianti;
Ai sensi dell'art.44 del citato D.P.R. è vietato porre impedimento al libero scolo delle acque nei fossi laterali alle linee ferroviarie;
Ai sensi dell'art. 56 è vietato depositare qualsiasi materiale ad una distanza tale da arrecare pregiudizio per l'esercizio ferroviario.

Durante il corso dei lavori nessuna intrusione dovrà avvenire nella proprietà ferroviaria.
Eventuali gru o piattaforme telescopiche semoventi, devono essere posizionate a una distanza di sicurezza tale che il raggio di azione e/o un eventuale ribaltamento non oltrepassi il confine ferroviario più vicino.
Il sig. Eugenio Rainone dovrà

- Inviare una pec all'Unità di Salerno (indirizzo rfi-dpr-dtp.na.use@pec.rfi.it) e p.c. alla Scrivente S.O. Ingegneria (rfi-dpr-dtp.na.it@pec.rfi.it), trasmettendo l'autorizzazione comunicando la data di inizio lavori.
- comunicare la fine dei lavori all'Unità di Salerno per definire la data del sopralluogo congiunto per accertare l'effettiva conclusione dei lavori autorizzati.

Il Sig. Eugenio Rainone assume l'obbligo di corrispondere degli eventuali danni subiti sia da RFI sia da parte di terzi, conseguenti al mancato rispetto della presente Autorizzazione e dei lavori eseguiti.
RFI S.p.A., in caso di inosservanza delle prescrizioni sopra menzionate, si riserva la facoltà di procedere alla **revoca della presente Autorizzazione e richiedere l'idoneo risarcimento danni**

La Rete Ferroviaria Italiana declina ogni responsabilità per:

1. Danni di qualsivoglia natura che dovessero derivare all'immobile in conseguenza della vicinanza delle ferrovie ed in particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo:
2. Alle strutture portanti e non dei manufatti in conseguenza di vibrazioni o scuotimenti del corpo stradale a seguito del transito dei convogli.
3. Alle strutture metalliche delle opere dovuti alle correnti vaganti del circuito di ritorno della trazione elettrica
4. Disagi, compresi quelli acustici, che possono derivare dalla vicinanza dell'esercizio ferroviario, in relazione anche ad eventuali futuri ampliamenti, raddoppi e/o aumenti di velocità di percorrenza della linea.

Si precisa che, accordando la presente autorizzazione, non diminuiscono gli obblighi ed i vincoli a carico della "Proprietà", quali risultano dal Titolo III del D.P.R. 753/80; pertanto non è consentito apportare variazioni all'ubicazione, consistenza e caratteristiche dell'opera

autorizzata nella fascia di rispetto ferroviaria, né adibire ad uso diverso e/o modificare sia l'opera stessa, sia il terreno circostante con atti tali da costituire pregiudizio per la sicurezza dell'esercizio ferroviario.

A tutela degli interessi ferroviari il Richiedente si impegna a garantire la piena disponibilità dell'area necessaria a RFI per eventuali lavori o interventi alle infrastrutture ferroviarie, nonché ad esonerare RFI medesima da qualsiasi responsabilità e dal risarcimento di ogni eventuale danno a persona o beni ed a rispondere in proprio per ogni occupazione o danno arrecato agli impianti ferroviari.

La presente Autorizzazione non ha valore se contemporaneamente non concorrono tutti gli altri benestare, consensi e concessioni previsti a tal fine e nel rispetto di quant'altro prescritto da norme di Legge di competenza di Amministrazioni Statali o Locali e, comunque, è rilasciata facendo salvo tutti i diritti dei terzi.

L'inizio dei lavori dovrà avvenire entro 12 mesi dal rilascio della presente autorizzazione e dovranno essere completati entro 36 mesi dalla medesima data

Fabio Migliaccio

LEGENDA
PLANIMETRIA SU CTR SCALA 1: 5.000
COMUNE DI MADDALONI (CE)
PLANIMETRIA SU CTR SCALA 1: 5.000
COMUNE DI SAN FELICE A CANCELLO (CE)
P.58
P.8
P.104
P.12
P.13
P.14

RFI
RETE FERROVIARIA ITALIANA
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

PREMIUM PARTNER

Vice Direzione Generale Operation
Direzione Operativa Infrastrutture
Direzione Operativa Infrastrutture Territoriale Napoli
S.O. Ingegneria
Il Responsabile

Ferrovie dello Stato Italiane
UA 23/1/2025
RFI-VDO-DOIT.NA.ING\A001
1\P\2025\0000777

R.C.S. Immobiliare s.r.l.
c.a. Eugenio Rainone
pec: rcsimmobiliare@pec.it

p.c. **Unità Territoriale di Salerno**
c.a. Ing. Salvatore Verde

Oggetto: Richiesta di autorizzazione per l'abbattimento e ricostruzione del complesso immobiliare sito in via Rafastia nel comune di Salerno a distanza ridotta dalla linea ferroviaria.
Richiedente: Eugenio Rainone, in qualità di Legale Rappresentante della RCS Immobiliare s.r.l.
Linea: Napoli – Salerno km 52+400
Allegati: Autorizzazione – Richiesta proroga

Con riferimento alla richiesta di proroga dal sig. Eugenio Rainone, in qualità di Legale Rappresentante della RCS Immobiliare s.r.l., per l'intervento di abbattimento e ricostruzione di immobile sito in Salerno alla via Rafastia n. 55 e censito al NCT al foglio 62 p.lla 47 a distanza di metri 20,00 dalla più vicina rotaia della linea Napoli - Salerno, già autorizzato con provvedimento prot. RFI-VDO-DOIT.NA.INGA0011P20240002708, si rinnova l'autorizzazione per un termine di 12 mesi.

Distinti saluti.

Ing. Fabio Migliaccio

FABIO MIGLIACCIO
Firmato da FABIO MIGLIACCIO
il 22/01/2025 alle 20:08:05 CET

Rete Ferroviaria Italiana – Società per Azioni - Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane
Società con socio unico soggetta all'attività di direzione e coordinamento di
Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. a norma dell'art. 2497 sexies del
cod. civ. e del D.Lgs. n. 112/2015

Sede legale: Piazza della Croce Rossa, 1 - 00161 Roma
Cap. Soc. euro 31.528.425.067,00
Iscritta al Registro delle Imprese di Roma
Cod. Fisc. 01585570581 e P. Iva 01008081000 – R.E.A. 758300