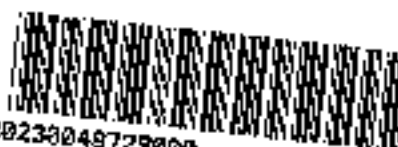


## DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

- AII. 1 - ESTRATTO DI MAPPA E FASCICOLO VISURE
- AII. 2 - DECRETO DI TRASFERIMENTO DI BENE IMMOBILE
- AII. 3 - ATTO COSTITUTIVO E STATUTO DELLA SOCIETA'  
INTESA IMMOBILARE SRL
- AII. 4 - VISURA CAMERALE
- AII. 5 - RELAZIONE ISTRUTTORIA URBANISTICA ED EDILIZIA  
PUA CR26 - PROT. 74063 DEL 29/04/2009
- AII.6 - TABELLE MILLESIMALI DEP ED IMU

Comune di Salerno  
Prot. E N. 0048729 01/03/2023 10:04  
Cia: 10.1



20230048729000

## DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

- AII. 1 - ESTRATTO DI MAPPA E FASCICOLO VISURE
- AII. 2 - DECRETO DI TRASFERIMENTO DI BENE IMMOBILE
- AII. 3 - ATTO COSTITUIVO E STATUTO DELLA SOCIETA'  
INTESA IMMOBILARE SRL
- AII. 4 - VISURA CAMERALE
- AII. 5 - RELAZIONE ISTRUTTORIA URBANISTICA ED EDILIZIA  
PUA CR26 - PROT. 74063 DEL 29/04/2009
- AII.6 - TABELLE MILLESIMALI DEP ED IMU

Comune di Salerno  
Prot. E N. 0048729 01/03/2023 10:04  
Cia: 10.1

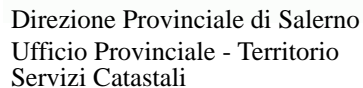


20230048729000

## **AII. 1 - ESTRATTO DI MAPPA E FASCICOLO VISURE**

---





Visura n.: T274518 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/06/2019

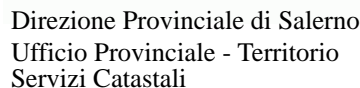
## INTESTATO

**Unità immobiliare dal 21/06/2018**

### Mappali Terreni Correlati

**Codice Comune H703 - Sezione - Foglio 39 - Particella 38****Situazione dell'unità immobiliare dal 21/06/2018**

Estrazione del catasto in formato dal 21/06/2018												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		39	38	1	2		D/8				Euro 45.672,00	VARIAZIONE del 21/06/2018 protocollo n. SA0142546 in atti dal 21/06/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 30074.1/2018)
Indirizzo				, VIA PICENZA n. 76 piano: T-1-2-3-4-5;								
Annotazioni				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94) :di stadio: acquisizione planimetria								



Data: 13/06/2019 - Ora: 16.40.07 Segue

Visura n.: T274518 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/06/2019

**Situazione dell'unità immobiliare dal 30/06/2017**

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/06/2017												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>39</b>	<b>38</b>	<b>1</b>	<b>2</b>		<b>D/8</b>				<b>Euro 45.672,00</b>	DEMOLIZIONE PARZIALE del 29/06/2017 protocollo n. SA0133210 in atti dal 30/06/2017 DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 21950.1/2017)
<b>Indirizzo</b>				, VIA PICENZA n. 76 piano: T-1-2-3-4-5;								
<b>Annotazioni</b>				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)								

**Situazione degli intestati dal 15/11/2017**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	INTESA IMMOBILIARE S.R.L. con sede in SALERNO	05553060657	(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 15/11/2017 Trascrizione in atti dal 25/05/2018 Repertorio n.: 1 Rogante: TRIBUNALE DI SALERNO - SE Sede: SALERNO Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Rettifica la trasc. n.30541/2017 (n. 16093.1/2018)	

**Situazione degli intestati dal 29/06/2017**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AMATO RE S.R.L. con sede in NOVARA	02076370036	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 15/11/2017
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		DEMOLIZIONE PARZIALE del 29/06/2017 protocollo n. SA0133210 in atti dal 30/06/2017 Registrazione: DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 21950.1/2017)	

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 30/03/2006**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		39	38		2		D/8				Euro 118.708,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/03/2006 protocollo n. SA0098560 in atti dal 30/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8594.1/2006)
Indirizzo				VIA PICENZA n. 76 piano: S1-T-1-2-3-4;								
Annotazioni				Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)								

# Visura storica per immobile

Data: 13/06/2019 - Ora: 16.40.07 Segue

Visura n.: T274518 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/06/2019

## Situazione dell'unità immobiliare dal 10/01/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		39	38		2		D/8				Euro 118.708,00	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 10/01/2006 protocollo n. SA0005345 in atti dal 10/01/2006 D/7-D/8 (n. 197.1/2006)
Indirizzo				, VIA PICENZA n. 76 piano: S1-T-1-2-3-4;								
Annotazioni				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)								

## Situazione degli intestati dal 22/12/2006

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AMATO RE S.R.L. con sede in NOVARA			02076370036	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 29/06/2017
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/12/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 08/01/2007 Repertorio n.: 48040 Rogante: MONICA GIUSEPPE Sede: SALERNO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 579.1/2007)			

## Situazione degli intestati dal 10/01/2006

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOC.ANTONIO AMATO E C.MOLINI E PASTIFICI S.P.A.			00170860654	(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 22/12/2006
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 10/01/2006 protocollo n. SA0005345 in atti dal 10/01/2006 Registrazione: D/7-D/8 (n. 197.1/2006)			

## Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		39	37		2		D/7				Euro 413,17 L. 800.000	Impianto meccanografico del 30/06/1987
			107 425 426									
Indirizzo				VIA PICENZA n. 4;								
Notifica				-		Partita		34991		Mod.58		-



Direzione Provinciale di Salerno  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/06/2019

Data: 13/06/2019 - Ora: 16.40.07    Fine

Visura n.: T274518 Pag: 4

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOC.ANTONIO AMATO E C.MOLINI E PASTIFICI S.P.A.	00170860654	(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 10/01/2006
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 21/02/2018

Data: 21/02/2018 - Ora: 15.24.34 Fine

Visura n.: T232230 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di SALERNO ( Codice: H703)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di SALERNO</b>
	<b>Foglio: 39 Particella: 38</b>

### Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)			Deduz	Reddito		
						ha	are	ca		Dominicale	Agrario	
1	39	38		-	ENTE URBANO	1	47	28				Tipo mappale del 22/06/2017 protocollo n. SA0128595 in atti dal 22/06/2017 presentato il 22/06/2017 PER DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 128595.1/2017)
Notifica						Partita		1				
Annotazioni				di immobile: comprende il fg. 39 n. 9,37,107,381								

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 21/02/2018

Data: 21/02/2018 - Ora: 15.31.46 Fine

Visura n.: T235986 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di SALERNO ( Codice: H703)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di SALERNO</b>
	<b>Foglio: 39 Particella: 961</b>

### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	39	961		-	INCOLT 2 PROD	06 30		Euro 0,16	Euro 0,07	FRAZIONAMENTO del 04/02/2009 protocollo n. SA0060263 in atti dal 04/02/2009 (n. 60263.1/2009)	
Notifica						Partita					

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SALERNO con sede in SALERNO	80000330656*	(1) Proprieta` per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **25/02/2023**



**Immobile di catasto terreni**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/02/2023**

**Dati identificativi:** Comune di **SALERNO (H703) (SA)**

Foglio **39** Particella **1273**

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale **Euro 0,52**

agrario **Euro 0,21**

Particella con qualità: **INCOLT PROD** di classe **2**

Superficie: **2.000 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** FRAZIONAMENTO del 07/02/2023 Pratica n. SA0017367 in atti dal 07/02/2023  
Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.525558.07/02/2023 presentato il 07/02/2023  
(n. 17367.1/2023)

**> Dati identificativi**

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

Foglio **39** Particella **1273**

FRAZIONAMENTO del 07/02/2023 Pratica n. SA0017367 in atti dal 07/02/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.52555-8.07/02/2023 presentato il 07/02/2023 (n. 17367.1/2023)

**> Dati di classamento**

**Redditi:** dominicale **Euro 0,52**

agrario **Euro 0,21**

Particella con qualità: **INCOLT PROD** di classe **2**

Superficie: **2.000 m<sup>2</sup>**

FRAZIONAMENTO del 07/02/2023 Pratica n. SA0017367 in atti dal 07/02/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.52555-8.07/02/2023 presentato il 07/02/2023 (n. 17367.1/2023)

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

**> 1. COMUNE DI SALERNO (CF 80000330656)**

Sede in **SALERNO (SA)**

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. FRAZIONAMENTO del 07/02/2023 Pratica n. SA0017367 in atti dal 07/02/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.52555-8.07/02/2023 presentato il 07/02/2023 (n. 17367.1/2023)

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **25/02/2023**



**Immobile di catasto terreni**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/02/2023**

**Dati identificativi:** Comune di **SALERNO (H703) (SA)**

Foglio **39** Particella **1274**

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale **Euro 0,02**

agrario **Euro 0,01**

Particella con qualità: **INCOLT PROD** di classe **2**

Superficie: **60 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** FRAZIONAMENTO del 07/02/2023 Pratica n. SA0017367 in atti dal 07/02/2023  
Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.525558.07/02/2023 presentato il 07/02/2023  
(n. 17367.1/2023)

**> Dati identificativi**

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

Foglio **39** Particella **1274**

FRAZIONAMENTO del 07/02/2023 Pratica n. SA0017367 in atti dal 07/02/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.52555-8.07/02/2023 presentato il 07/02/2023 (n. 17367.1/2023)

**> Dati di classamento**

**Redditi:** dominicale **Euro 0,02**

agrario **Euro 0,01**

Particella con qualità: **INCOLT PROD** di classe **2**

Superficie: **60 m<sup>2</sup>**

FRAZIONAMENTO del 07/02/2023 Pratica n. SA0017367 in atti dal 07/02/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.52555-8.07/02/2023 presentato il 07/02/2023 (n. 17367.1/2023)

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

**> 1. COMUNE DI SALERNO (CF 80000330656)**

Sede in **SALERNO (SA)**

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. FRAZIONAMENTO del 07/02/2023 Pratica n. SA0017367 in atti dal 07/02/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.52555-8.07/02/2023 presentato il 07/02/2023 (n. 17367.1/2023)



Direzione Provinciale di Salerno  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: **25/02/2023**  
Ora: **10:15:43**  
Numero Pratica: **T31630/2023**  
Pag: **2 - Fine**

*Tributi speciali: Euro 0,90*



Direzione Provinciale di Salerno  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: **25/02/2023**  
Ora: **10:15:09**  
Numero Pratica: **T31530/2023**  
Pag: **2 - Fine**

*Tributi speciali: Euro 0,90*

## **All. 2 – DECRETO DI TRASFERIMENTO**

---



TRIBUNALE DI SALERNO  
SEZIONE FALLIMENTARE



N. FALL. 1/2012  
N. CRON. 204/17  
N. REP. 85/17

DECRETO

DI TRASFERIMENTO

DI BENE IMMOBILE

Art. 586 c.p.c.  
Art. 108 L.F.

IL GIUDICE DELEGATO

- Esaminati gli atti del procedimento fallimentare n. 1/2012 R.Fall., promosso nei confronti della "Amato Re S.r.l." Cod. Fiscale 02076370036;
- letta l'ordinanza pronunciata in data 10/01/2017 con la quale veniva disposta la vendita senza incanto dei beni immobili acquisiti alla massa attiva fallimentare;
- letta l'ordinanza pronunciata in data 03/04/2017 con la quale veniva disposta l'aggiudicazione dell'immobile di cui al Lotto I in favore dell'Avv. Chiara Polverino per persona da nominare, nata a Cava de' Tirreni (SA) il 30/12/1978, residente in Salerno alla via L. Cacciatore n. 52, identificata con tessera n. 2810/2009 rilasciata in data 11/03/2009 dal Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Salerno, per il prezzo di acquisto di € 3.153.000,00;
- letto il verbale del 04/04/2017 di deposito della procura speciale per Notar Dott. Leonardo Baldari REP. n. 50.124 del 20/12/2016 con la quale la vendita del Lotto I deve intendersi effettuata in nome e per conto della società INTESA IMMOBILIARE S.R.L., con sede in Salerno alla via San Leonardo n. 52 (P.IVA: 05553060657), in persona del legale rappresentante Roberto Aversa, nato a Salerno il 06/06/1952 e residente in Amalfi alla via Giovanni Augustariccio, C.F.:



VRSRRT52H06H703F, identificato con carta d'identità n. AT 1707794, rilasciata dal Comune di Amalfi l'08/04/2014, per il prezzo di acquisto di € 3.153.000,00;

- letto il verbale in data 30/06/2017 comprovante l'avvenuto versamento della somma di € 2.837.700,00 quale residuo prezzo di acquisto, dedotto dallo stesso l'importo della cauzione già versato di € 315.300,00;

- rilevato che il prezzo di acquisto è stato interamente versato nel termine e con le modalità fissate nell'ordinanza di vendita;

P.Q.M.

Letti ed applicati l'art. 586 cod.proc.civ., l'art. 164 disp.att. Cod.proc.civ. e gli artt. 105 e 108 L.F.;

#### TRASFERISCE

in favore della società INTESA IMMOBILIARE S.R.L., con sede in Salerno alla via San Leonardo n. 52 (P.IVA: 05553060657), in persona del legale rappresentante Roberto Aversa, nato a Salerno il 06/06/1952 e residente in Amalfi alla via Giovanni Augustariccio, C.F.: VRSRRT52H06H703F, identificato con carta d'identità n. AT 1707794, rilasciata dal Comune di Amalfi l'08/04/2014, per il prezzo di € 3.153.000,00 il seguente bene immobile già di proprietà della società fallita "Amato Re S.r.l." Cod. Fiscale 02076370036, posto in vendita all'udienza del giorno 03/04/2017; e specificamente:

⊗ Lotto I: Piena proprietà del bene immobile censito in Catasto Fabbricati del Comune di Salerno al foglio n. 39, particella n. 38, cat. D8. Trattasi del vecchio opificio, sito in Salerno alla via Pienza 76, esteso su di un'area, compresi spazi pertinenziali, di 14.728 mq. L'area, in quanto rientrando in zona B5 del vigente PUC, segnatamente nell'ambito del comparto CR 26, è assoggettata alla previa redazione ed approvazione di PUA (piano urbanistico attuativo) esteso all'intero comparto. Con riferimento a tale aspetto, in data 19/12/2007 la società in bonis,

⊗ Convenuto dal 15/11/17, depositato in perizia, il G.D. ha disposto la correzione del presente atto nelle parti relative alla descrizione catastale. L'atto è stato così rettificato ai r.li 18-19 del presente decreto. /

- deve leggersi e intendersi la seguente espressione:
- Prone possiede del bene immobile, catastalmente individuato con i seguenti dati:
  - C.F. del Comune di Salerno, foglio 39, particelle 38-803 1, zona censuaria 2, via Licenza N. 76, piano T-1-2-3-4-5 cat. D8 R.L. Euro 45.672,00;
  - C.T. del Comune di Salerno, foglio 39, particella 38 di Ha 01.47.28 ente urbano, senza classe e reddito. Si allega il decreto di coniazione, in originale.

Avvenuta annotazione in data 16/11/2017



Direttore Amministrativo

dot.ssa Gaspara Diacepolo

presentava al Comune di Salerno una proposta di PUA redatta da atelier di fama internazionale. Tale progetto veniva successivamente integrato in data 05/08/2008. Il PUA, a seguito di richiesta di integrazioni e modifiche del responsabile del procedimento, subiva talune variazioni, venendo definitivamente approvato con delibera di Giunta Comunale n. 783 del 19/06/2009. In particolare, il PUA risulta esteso all'intero comparto CR 26, composto, oltre che dalla particella di proprietà della società fallita, censita in foglio 39, particella n. 38, della consistenza di 14.728 mq, anche dalle particelle di proprietà del Comune di Salerno, rispettivamente censite in Catasto Terreni del Comune di Salerno al foglio 39, particelle n. 111, di superficie pari a 2.060 mq, e n. 961 (attuale denominazione), di superficie pari a 630 mq.

Il PUA approvato riconosce la possibilità di realizzare la complessiva SLS (superficie lorda di solaio) di 14.796 mq, così suddivisa:

- SLS attribuita alla particella di proprietà della società fallita (foglio 39, particella n.38): 13.451 mq;
- SLS attribuita alle particelle di proprietà aliena (foglio 39, particella n. 111, foglio 39, particella n. 114): 1.345 mq.

Il progetto prevede la demolizione di tutti i corpi di fabbrica esistenti, con la sola eccezione del molino, da adibirsi a residenze ed attività commerciali e direzionali; prevede, altresì, la realizzazione di un edificio ad U costituito da sei distinti corpi di fabbrica, a prevalente destinazione residenziale ed in misura minore commerciale.

Il bene è libero e nella piena disponibilità del curatore.

#### DISPONE

la immediata consegna degli immobili, ad opera del curatore, nella piena e libera disponibilità dell'aggiudicataria, la società INTESA IMMOBILIARE S.R.L., con sede in Salerno alla via San

Leonardo n. 52 (P.IVA: 05553060657), in persona del legale rappresentante Roberto Aversa, come sopra generalizzato;

#### DISPONE

che le spese di trasferimento del bene immobile sopra descritte (imposte, tasse ecc.) e le spese di cancellazione delle formalità gravanti sul predetto immobile siano a carico esclusivo dell'aggiudicatario;

#### ORDINA

al Sig. Dirigente Ufficio del Territorio di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare di cancellare, con esonero da ogni responsabilità, le seguenti formalità gravanti sull'immobile trasferito con il presente decreto, limitatamente al solo bene oggetto di aggiudica:

- 1) Trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento trascritta in data 9 febbraio 2012 ai nn. 5908/5073;
- 2) Trascrizione del 23 dicembre 2011 ai nn. 49.158/38.214 A FAVORE MPS CAPITAL SERVICE S.P.A., con sede in Firenze, cf 00816350482 CONTRO AMATO RE S.R.L., con sede in Salerno, cf 02076370036 - verbale di pignoramento immobili notificato in data 9/12/2011, rep. 5264 - Tribunale di Salerno; il pignoramento è richiesto per euro 16.690.534,47 oltre spese ed interessi successivi, gravante su fabbricato e suolo sopra indicati;
- 3) Iscrizione del giorno 11 ottobre 2011 ai nn. 38.457/5.486 A FAVORE COPPOLA Vincenzo, nato a Salerno (SA) il 29/10/1954, cf CPP VCN 54R29 H703L; CONTRO AMATO RE S.R.L. con sede in Salerno, CF 02076370036; - ipoteca giudiziale iscritta per euro 100.000,00 derivante da decreto ingiuntivo del 14/09/2011 Tribunale di Salerno rep 4042, capitale euro 54.000,00 gravante su immobile in Salerno in CF al foglio 39, p.la 38, D8 e suolo in Salerno CT foglio 39, p.la 38, di mq 14.728;

4) Iscrizione del 9 gennaio 2007 ai nn. 1394/369 A FAVORE: MONTE DEI PASCHI DI SIENA - BANCA PER L'IMPRESA S.P.A., con sede in Firenze, cf 00816350482; CONTRO: AMATO RE S.R.L., con sede in Novara (NO), cf 02076370036 - atto per notaio Giuseppe Monica del 29/12/2006, rep./racc. 48080/16729 - concessione a garanzia di mutuo condizionato, capitale euro 16.000.000,00, totale ipoteca per euro 32.000.000,00 gravante su gravante su immobile in Salerno in CF al foglio 39, p.lla 38, D8 e suolo in Salerno CT foglio 39, p.lla 38, mq 14.728;

5) Iscrizione dell'11 dicembre 1996 ai nn. 30225/3507 A FAVORE EFIBANCA ENTE FINANZIARIO INTERBANCARIO S.P.A., con sede in Roma, cf 00697820587; CONTRO ANTONIO AMATO E C. MOLINI E PASTIFICI IN SALERNO S.P.A., con sede in Salerno, cf 00170860654; - concessione a garanzia di finanziamento con atto per notaio De Rosa Antonino di Napoli in data 9/12/1996, rep. 68.442 - iscrizione per lire 5.860.000.000, capitale lire 2.344.000.000, gravante su immobili in Salerno in CF foglio 39, - p.lla 37, D7 - p.lla 107, D7 - p.lla 425, D7 - p.lla 426, D7

# MANDA

al Cancelliere per gli adempimenti di legge.

Salerno, li 24 LUG. 2017



IL GIUDICE DELEGATO

*Steve Elene Del Toro*

Il Cancelliere

Depositato in Cancelleria oggi

Il Cancelliere

TRIBUNALE DI SALERNO Sezione Fallimentare DEPOSITATO
Oggi <b>26 LUG 2017</b>
Direttore Amministrativo dott.ssa Gaetana Discepolo



RICHIESTA N. 333

Registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Salerno

il 27/7/17 N° 6241 € 126.320,00 SERIE IV

avvenuta annotazione in data 28/7/2017

IL CANCELLIERE

Registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Salerno

il 31/1/2018 al N. 1264 € 207,00 SERIE IV

(info cpa 20 na) avvenuta annotazione in data 31/1/2018

IL CANCELLIERE



Direttore Amministrativo

dott.ssa Gaetana Discepolo

*[Signature]*





TRIBUNALE DI SALERNO  
SEZIONE FALIMENTARE

\*

FALL. 1/2012

CRON. /

REP. /

DECRETO  
DI CORREZIONE DI ERRORE MATERIALE  
ART. 287 C.P.C.

\*

IL GIUDICE DELEGATO



- Letta l'istanza formulata dal curatore in data 14/11/2017 ed i documenti ivi allegati;  
- rilevato che nel decreto di trasferimento emesso in data 24/07/2017, depositato in cancelleria in data 26/07/2017, N. Rep. 85/17, registrato all'Agenzia delle Entrate di Salerno il giorno 27/07/2017 al N° 6241 e trascritto all'Agenzia del Territorio "Ufficio Pubblicità Immobiliare" di Salerno il 19/10/2017 ai NN. 39539/30541, presentazione n. 11, si è incorso in mero errore di carattere materiale, consistente nell'individuazione dell'immobile al C.F. del Comune di Salerno, foglio 39, particella 38 zona censuaria 2, Via Picenza n. 76, piano T-1-2-3-4-5, cat. D8, R.C. Euro 118.708,00, in luogo dei seguenti dati:

=C.F. del Comune di Salerno, foglio 39, particella 38 sub. 1, zona censuaria 2, Via Picenza n. 76, piano T-1-2-3-4-5, cat. D8, RC. Euro 45.672,00;

=C.T. del Comune di Salerno, foglio 39, particella 38 di Ha 01.47.28, ente urbano, senza classe e reddito;

P.Q.M.

Letto ed applicato l'art. 287 c.p.c.;

RETTIFICA

Il decreto di trasferimento sopra indicato emesso in data 24/07/2017, depositato in Cancelleria in data 26/07/2017, N. Rep. 85/17, registrato all'Agenzia delle Entrate di Salerno il giorno 27/07/2017

al N° 6241 e trascritto all'Agenzia del Territorio "Ufficio Pubblicità Immobiliare" di Salerno il 19/10/2017 ai NN. 39539/30541, presentazione n. 11, per cui ove è stato riportato "Piena proprietà del bene immobile censito in Catasto Fabbricati del Comune di Salerno al foglio n. 39, particella n. 38, cat. D8" ai rigli 18 e 19 rigo della seconda facciata del summenzionato decreto, deve leggersi ed intendersi la seguente espressione: "Piena proprietà del bene immobile catastalmente individuato con i seguenti dati:

=C.F. del Comune di Salerno, foglio 39, particella 38 sub. 1, zona censuaria 2, Via Pienza n. 76, piano T-1-2-3-4-5, cat. D8, R.C. Euro 45.672,00;

=C.T. del Comune di Salerno, foglio 39, particella 38 di Ha 01.47.28, ente urbano, senza classe e reddito?.

#### DISPONE

L'annotazione del presente decreto sull'originale del decreto di trasferimento.

#### MANDA

al Cancelliere per gli adempimenti di legge.

Salerno, li 15 NOV. 2017

Il Cancelliere

TRIBUNALE DI SALERNO Sezione Fallimentare DEPOSITATO	
Oggi	15 NOV 2017
Direttore Amministrativo <i>[Firma]</i>	



IL GIUDICE DELEGATO  
- Dott.ssa Maria Elena Del Forno -

*[Firma]*



RICHIESTA COPIE N. 60



TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO

copie estratte conforme  
all'originale.

Salerno, 8

1 MAR 2018

Il Cancelliere

Il Funzionario Giudiziario  
Dott. Dario Tafari



RECEVUE  
DU JUGE

TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO

TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO

Il sottoscritto, *[illegible]*, in qualità di *[illegible]* dell'ente *[illegible]*

richiede la copia di *[illegible]* depositata in data *[illegible]* a *[illegible]*

in riferimento al *[illegible]* n. *[illegible]* del registro della società *[illegible]*

avente ad oggetto la costituzione del fondo *[illegible]* avente la denominazione *[illegible]*

*[illegible]*

conformemente a quanto richiesto in *[illegible]* della *[illegible]* *[illegible]*

*[illegible]*

che il documento di costituzione del fondo *[illegible]* n. *[illegible]* - *[illegible]* - *[illegible]*

avente ad oggetto la costituzione del fondo *[illegible]* depositato in data *[illegible]*

in riferimento al *[illegible]* n. *[illegible]* e *[illegible]* *[illegible]* del registro di legge

provisto dall'art. 2615 del codice di commercio del 1942.

*[illegible]*

Il Funzionario Giudiziario  
Dott. Dario Tafari







TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO  
III SEZIONE CIVILE  
Cancelleria Fallimentare

Fall. N. 1/2012  
(AMATO RE srl)

**DEFINITIVITA' del Decreto di Trasferimento**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Direttore, responsabile della Sezione Fallimentare di questo Tribunale,

-letto il decreto di trasferimento, depositato in data 26.07.2017, e relativa rettifica avvenuta il 15.01.2017 con riferimento al Fall. n. 1/2012 nei confronti della società "AMATO RE SRL", avente ad oggetto il trasferimento del bene immobile, **Lotto N. 1** acquisito dalla società "INTESA IMMOBILIARE SRL"

-esaminato il registro reclami in dotazione della cancelleria procedure fallimentari; tanto premesso

attesta

che il **decreto di trasferimento di immobile** Fall. N. 1/20125- Cron. N. 204/17 – Rep. N. 85/17 emesso dal Giudice Delegato dr. Maria Elena Del Forno, depositato in data 16.10.2013, relativo alla procedura fallimentare "AMATO RE SRL" è divenuto definitivo per il decorso del termine di legge previsto dall'art. 26 L.F. per la presentazione del gravame.

Salerno, li 08.03.2018



Il Direttore Amm.vo  
dott. Gaetana Discepolo

**All. 3 – ATTO COSTITUTIVO E STATUTO  
DELLA SOCIETA' INTESA IMMOBILARE SRL**

---

## ATTO COSTITUTIVO DELLA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA

## "INTESA IMMOBILIARE SRL"

## REPUBBLICA ITALIANA

Il quindici dicembre duemilasedici.

In Avellino, nell'appartamento al piano uffici alla Via Carmine Barone n.3. Innanzi a me Leonardo Baldari, notaio in Montella, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Avellino e Sant'Angelo dei Lombardi,

## SI COSTITUISCONO

1) IULIANI STEFANIA, nata a Salerno il 26 dicembre 1962, la quale mi dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella qualità di Amministratore Unico della società denominata:

--- "FLORIANA S.r.l.", con sede in Salerno, alla via San Leonardo n.236/242, ove domicilia per la carica, capitale sociale di Euro centoduemilaseicentottantaquattro/00 (Euro 102.684,00), interamente sottoscritto e versato, società di diritto italiano, iscritta presso la C.C.I.A.A. di Salerno nella Sezione Ordinaria del Registro delle Imprese, con numero d'iscrizione, coincidente con codice fiscale e partita IVA: 01873620650, R.E.A. n. SA-197735, PEC florianasrl@pec.it, in forza dei poteri di legge e di cui allo statuto sociale;

2) CHIANESE LUIGI, nato a Napoli il 12 marzo 1967, il quale mi dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella qualità di Amministratore Unico della società denominata:

--- "CHIANESE GROUP S.r.l.", con sede in Salerno, alla via San Leonardo n.52 - Galleria Mediterranea - Scala C, ove domicilia per la carica, capitale sociale di Euro diecimila (Euro 10.000,00), interamente sottoscritto e versato, società di diritto italiano, iscritta presso la C.C.I.A.A. di Salerno nella Sezione Ordinaria del Registro delle Imprese, con numero d'iscrizione, coincidente con codice fiscale e partita IVA: 04207420656, R.E.A. n. SA-350132, PEC chianesegroupsrl@legalmail.it, in forza dei poteri di legge e di cui allo statuto sociale;

3) AVERSA ROBERTO, nato a Salerno il 6 giugno 1952 e residente in Amalfi alla Via Giovanni Augustariccio, c.f. VRS RRT 52H06 H703F, il quale dichiara di intervenire al solo fine di accettare la carica di Amministratore Unico.

Io notaio sono certo dell'identità personale dei costituiti, cittadini italiani.

**ARTICOLO 1 = COSTITUZIONE.** E' costituita tra le società "FLORIANA S.r.l." e "CHIANESE GROUP S.r.l." una società a responsabilità limitata sotto la denominazione "INTESA IMMOBILIARE SRL".

**ARTICOLO 2 = SEDE.** La Società ha sede in Salerno.

Ai soli fini dell'iscrizione nel Registro delle Imprese, i soci dichiarano che l'attuale indirizzo della società è fissato alla Via San Leonardo n. 52 - Scala C.

**ARTICOLO 3 = DURATA.** La durata della società è stabilita fino al trentuno dicembre duemilacinquanta (31/12/2050).

**ARTICOLO 4 = OGGETTO.** La società ha per oggetto le seguenti attività:

-- l'acquisto, la locazione, l'affitto, la vendita, la gestione e la permuta di immobili di qualsiasi natura, di suoli, di impianti ed attrezzature commerciali, aziendali, industriali, agricole, alberghiere, sportive, per il turismo o similari, con esclusione delle attività riservate alle società

fiduciarie dalla legge n. 1966/1939;

-- preparazione del cantiere edile, sistemazione e sbancamento del terreno; lavori di movimento terra, lavori di demolizione di fabbricati per conto proprio e per conto di terzi, per enti pubblici e privati; costruzione di dighe e gallerie; demolizione e sterri; l'esecuzione di edifici civili, industriali, sportivi, monumentali completi di impianti e di opere connesse ed accessorie e loro ristrutturazione e manutenzione; opere murarie relative ai complessi per la produzione e distribuzione di energia; lavori di restauro di edifici monumentali; lavori e scavi archeologici; impianti tecnologici e speciali, impianti termici di ventilazione e di condizionamento; gestione e manutenzione dei suddetti impianti; impianti igienici, idrosanitari, cucine, lavanderie, del gas e loro manutenzione; lavori di costruzione, sistemazione e pavimentazione di strade ed autostrade e loro ristrutturazione e manutenzione; lavori aeroportuali, ferroviari; realizzazione di ponti, viadotti e relative infrastrutture e loro ristrutturazione e manutenzione; pavimentazioni speciali, l'esecuzione di lavori idraulici ed in particolare di acquedotti, fognature, di irrigazione ed evacuazione, gasdotti ed oleodotti, e loro ristrutturazione e manutenzione; la costruzione di impianti di trattamento rifiuti; lavori di difesa e sistemazione idraulica e di bonifica, e loro ristrutturazione e manutenzione; costruzione, sistemazione, ristrutturazione e manutenzione di opere fluviali; lavori marittimi; lavori di carpenteria metallica; l'esecuzione di lavori elettrici civili ed industriali; telefonici, radiotelefonici, televisivi e simili e loro manutenzione; impianti di ascensori, scale mobili e trasportatori in genere; gestione e manutenzione dei suddetti impianti; impianti pneumatici; impianti di sicurezza e loro manutenzione; fornitura ed installazione di manufatti in metallo, legno, materie plastiche, materiali lapidei, materiali vetrosi, tinteggiatura e verniciatura; fornitura e posa in opera di isolamenti termici, acustici ed antincendio; posa in opera di pavimenti, rivestimenti interni ed esterni di manufatti; lavori di intonacatura ed impermeabilizzazione, muratura, rasatura, tinteggiatura e verniciatura, plafonatura, stucchi e decorazioni, lavori di segnaletica e sicurezza stradale; pavimentazioni con materiali speciali; lavori ed opere speciali varie (rilevamenti topografici speciali); fornitura ed installazione di impianti ed apparecchi di sollevamento e trasporto; impianti di illuminazione stradale, di stadi, di ippodromi, impianti di illuminazione provvisoria e decorativa di strade, palazzi, monumenti ecc; dispositivi strutturali, giunti di dilazione, apparecchi di appoggio, ritegni antisismici; installazione e manutenzione di dispositivi di contenimento dei vicoli; barriere paramassi in acciaio; fornitura e posa in opera di elementi prefabbricati, opere in cemento armato; pulizia di acque marittime, lacustri, fluviali; costruzione, ristrutturazione e manutenzione di impianti di potabilizzazione e depurazione delle acque; sistemazione agraria, forestale, di verde pubblico e arredo urbano; lavori di impermeabilizzazione dei terreni; trivellazione pozzi, fondazioni speciali, consolidamento dei terreni; il nolo di ponteggi e macchine per conto proprio e terzi; l'acquisto, il noleggio e la vendita di attrezzature edili, autocarri, mezzi d'opera; la costruzione, l'installazione, la gestione, il controllo, la verifica e la manutenzione di impianti per la produzione di energia ad alimentazione eolica, fotovoltaica ed altre fonti rinnovabili; la realizzazione, la manutenzione, il controllo e lo sviluppo di parchi eolici,

anche tramite out-sourcing; la manutenzione, il controllo e la verifica degli impianti innanzi elencati e la realizzazione di opere di costruzione necessarie e complementari alla realizzazione degli stessi; l'attività di consulenza commerciale e contrattualistica, finanziaria e di marketing.

La società potrà eseguire i detti lavori sia direttamente che mediante appalti; la stessa potrà concorrere a gare di appalto indette da privati e da enti pubblici e privati.

La società può partecipare a consorzi o raggruppamenti di imprese.

La società, inoltre, ha per oggetto:

- il commercio al dettaglio ed all'ingrosso di materiali per l'edilizia, sanitari, pavimenti, parquet, materiali termoidraulici, elettrici, isolanti, coperture, prodotti in legno e PVC, porte ed infissi in legno, alluminio, ferro, PVC;

- il commercio al dettaglio ed all'ingrosso di mobilio e complementi d'arredo;

- il commercio al dettaglio ed all'ingrosso di tessuti, tendaggi e teloni;

- produzione di conglomerato cementizio, prefabbricazione e produzione di manufatti in cemento di qualsiasi genere, manufatti artistici, la vendita degli stessi anche per porzioni distinte, nonché l'esecuzione di opere diverse anche per conto di privati o di enti pubblici e dello Stato; il montaggio di quanto sopra con attrezzature per conto proprio o per conto terzi;

- estrazione e lavorazione di blocchi in pietra, commercio all'ingrosso e al dettaglio di pietre, marmi e graniti ed altri materiali per l'edilizia, lavorati e artistici; estrazione, taglio, segaggione, modellatura e finitura delle pietre e del marmo; lavorazione artistica dei laterizi, marmo e di altre pietre affini, nonché di altri materiali per l'edilizia, lavori in mosaico e produzione di pavimenti, complementi di arredo, elementi per l'edilizia residenziale in marmo, arredo bagno e cucina nei materiali anzidetti, commercializzazione anche tramite import-export, in Italia e all'estero dei prodotti anzidetti; la fornitura e posa in opera di marmi e altri materiali per l'edilizia; - sfruttamento di cave e torbiere, estrazione di sabbia, frantumazione e vendita di inerti; - industria di produzione in Italia e all'estero di laterizi, solai prefabbricati e loro accessori.

Per quanto legato a prestazioni che necessitano di iscrizione ad albi o categorie protette, la società potrà avvalersi dei soci e/o dipendenti professionisti o consulenti e società esterne; il tutto meglio specificato nell'Articolo 4 dello Statuto, in seguito allegato.

**ARTICOLO 5 - CAPITALE SOCIALE.** Il capitale sociale è fissato in Euro centomila (Euro 100.000,00).

Al socio "FLORIANA S.r.l." compete una partecipazione del capitale sociale di Euro cinquantamila (Euro 50.000,00) pari al cinquanta per cento (50%) del capitale sociale.

Al socio "CHIANESE GROUP S.r.l." compete una partecipazione del capitale sociale di Euro cinquantamila (Euro 50.000,00) pari al cinquanta per cento (50%) del capitale sociale.

**ARTICOLO 6 - ESERCIZIO SOCIALE.** Gli esercizi sociali si chiuderanno il trentuno dicembre di ciascun anno, fatta eccezione per il primo esercizio che si chiuderà al trentuno dicembre duemiladiciassette (31/12/2017).

**ARTICOLO 7 - AMMINISTRAZIONE.** L'Amministrazione è attribuita ad un Amministratore Unico che durerà in carica a tempo indeterminato sino a revoca



o dimissioni.

Amministratore Unico viene nominato Aversa Roberto, sopra generalizzato, che presente accetta la carica.

**ARTICOLO 8 = CONFERIMENTI.** I costituiti, nelle rispettive qualità, dichiarano che il conferimento di Euro centomila (Euro 100.000,00), pari all'intero capitale sociale da ciascuno sottoscritto, viene eseguito nelle seguenti rispettive misure, e precisamente:

-- dal socio "FLORIANA S.r.l." a mezzo di assegno bancario recante la clausola non trasferibile, dell'importo di Euro cinquantamila (Euro 50.000,00) tratto in data odierna sul c/c in essere presso la Banca Sella S.p.A., Succursale di Salerno - Via G. Verdi n. 1, contraddistinto dal n. 0907183156-09, intestato alla società "INTESA IMMOBILIARE SRL";

-- dal socio "CHIANESE GROUP S.r.l." a mezzo di assegno bancario, recante la clausola non trasferibile, dell'importo di Euro cinquantamila (Euro 50.000,00) tratto in data odierna sul c/c in essere presso l'Unicredit S.p.A., filiale di Salerno - Via Raffaele Ricci n. 8, contraddistinto dal n. 3732610386-11 - intestato alla società "INTESA IMMOBILIARE SRL".

Detti assegni bancari, ai sensi del quarto comma dell'art. 2464 c.c. così come modificato dalla legge 9 agosto 2013 n. 99, vengono consegnati all'organo amministrativo.

Lo stesso Organo Amministrativo, accettando l'incarico, si impegna a depositare, senza indugio, detti assegni su conto corrente che lo stesso provvederà ad aprire a nome della costituenda società dopo l'iscrizione della stessa nel Registro delle Imprese.

**ARTICOLO 9 = NORME RELATIVE AL FUNZIONAMENTO DELLA SOCIETÀ'.** La Società si dichiara costituita sotto la piena osservanza delle norme contenute in questo atto e di quelle stabilite nello Statuto Sociale che si allega al presente atto sotto la lettera "A" per formarne parte integrale e sostanziale.

**ARTICOLO 10 = PUBBLICITÀ'.** I costituiti, nelle rispettive qualità, autorizzano l'Organo Amministrativo a curare le pratiche occorrenti per la legale costituzione della Società e ad apportare al presente atto e Statuto quelle modifiche ed aggiunte che fossero richieste ai fini degli adempimenti pubblicitari previsti dalle vigenti leggi in materia.

**ARTICOLO 11 = SPESE.** Sono a carico della società le spese del presente atto nonché quelle necessarie per la sua costituzione le quali complessivamente ammontano, in modo approssimativo ad Euro millecinquecento (Euro 1.500,00).

Del presente atto scritto a macchina da persona di mia fiducia, sotto la mia direzione, ed in parte integrato a mano da me notaio su tre fogli per undici facciate ho dato lettura, senza quanto allegato in quanto espressamente dispensato, alle parti che l'approvano e lo sottoscrivono alle ore diciannove e minuti venti.

Firmati: Stefania Iuliani - Luigi Chianese - Roberto Aversa - Leonardo Baldari (L.S.).

Allegato "A" al n. 21.915 di raccolta

**STATUTO**

**DENOMINAZIONE - SEDE - DURATA**

**Art. 1**

E' costituita una società a responsabilità limitata con la denominazione "INTESA IMMOBILIARE SRL".

**Art. 2**

La società ha sede in Salerno.

La società ha facoltà di istituire sedi secondarie, succursali, filiali, depositi, uffici, agenzie e rappresentanze in Italia e all'estero e di sopprimerle.

**Art. 3**

La durata della società è stabilita fino al trentuno dicembre duemilacinquanta (31-12-2050).

Tale durata potrà essere prorogata o la società potrà essere anticipatamente sciolta con deliberazione dell'assemblea dei soci.

**OGGETTO SOCIALE**

**Art. 4**

La società ha per oggetto le seguenti attività:

-- l'acquisto, la locazione, l'affitto, la vendita, la gestione e la permuta di immobili di qualsiasi natura, di suoli, di impianti ed attrezzature commerciali, aziendali, industriali, agricole, alberghiere, sportive, per il turismo o similari, con esclusione delle attività riservate alle società fiduciarie dalla legge n. 1966/1939;

-- preparazione del cantiere edile, sistemazione e sbancamento del terreno; lavori di movimento terra, lavori di demolizione di fabbricati per conto proprio e per conto di terzi, per enti pubblici e privati; costruzione di dighe e gallerie; demolizione e sterri; l'esecuzione di edifici civili, industriali, sportivi, monumentali completi di impianti e di opere connesse ed accessorie e loro ristrutturazione e manutenzione; opere murarie relative ai complessi per la produzione e distribuzione di energia; lavori di restauro di edifici monumentali; lavori e scavi archeologici; impianti tecnologici e speciali, impianti termici di ventilazione e di condizionamento; gestione e manutenzione dei suddetti impianti; impianti igienici, idrosanitari, cucine, lavanderie, del gas e loro manutenzione; lavori di costruzione, sistemazione e pavimentazione di strade ed autostrade e loro ristrutturazione e manutenzione; lavori aeroportuali, ferroviari; realizzazione di ponti, viadotti e relative infrastrutture e loro ristrutturazione e manutenzione; pavimentazioni speciali, l'esecuzione di lavori idraulici ed in particolare di acquedotti, fognature, di irrigazione ed evacuazione, gasdotti ed oleodotti, e loro ristrutturazione e manutenzione; la costruzione di impianti di trattamento rifiuti; lavori di difesa e sistemazione idraulica e di bonifica, e loro ristrutturazione e manutenzione; costruzione, sistemazione, ristrutturazione e manutenzione di opere fluviali; lavori marittimi; lavori di carpenteria metallica; l'esecuzione di lavori elettrici civili ed industriali; telefonici, radiotelefonici, televisivi e simili e loro manutenzione; impianti di ascensori, scale mobili e trasportatori in genere; gestione e manutenzione dei suddetti impianti; impianti pneumatici; impianti di sicurezza e loro manutenzione; fornitura ed installazione di manufatti in metallo, legno, materie plastiche, materiali

lapidei, materiali vetrosi, tinteggiatura e verniciatura; fornitura e posa in opera di isolamenti termici, acustici ed antincendio; posa in opera di pavimenti, rivestimenti interni ed esterni di manufatti; lavori di intonacatura ed impermeabilizzazione, muratura, rasatura, tinteggiatura e verniciatura, plafonatura, stucchi e decorazioni, lavori di segnaletica e sicurezza stradale; pavimentazioni con materiali speciali; lavori ed opere speciali varie (rilevamenti topografici speciali); fornitura ed installazione di impianti ed apparecchi di sollevamento e trasporto; impianti di illuminazione stradale, di stadi, di ippodromi, impianti di illuminazione provvisoria e decorativa di strade, palazzi, monumenti ecc; dispositivi strutturali, giunti di dilazione, apparecchi di appoggio, ritegni antisismici; installazione e manutenzione di dispositivi di contenimento dei vicoli; barriere paramassi in acciaio; fornitura e posa in opera di elementi prefabbricati, opere in cemento armato; pulizia di acque marittime, lacustri, fluviali; costruzione, ristrutturazione e manutenzione di impianti di potabilizzazione e depurazione delle acque; sistemazione agraria, forestale, di verde pubblico e arredo urbano; lavori di impermeabilizzazione dei terreni; trivellazione pozzi, fondazioni speciali, consolidamento dei terreni; il nolo di ponteggi e macchine per conto proprio e terzi; l'acquisto, il noleggio e la vendita di attrezzature edili, autocarri, mezzi d'opera; la costruzione, l'installazione, la gestione, il controllo, la verifica e la manutenzione di impianti per la produzione di energia ad alimentazione eolica, fotovoltaica ed altre fonti rinnovabili; la realizzazione, la manutenzione, il controllo e lo sviluppo di parchi eolici, anche tramite out-sourcing; la manutenzione, il controllo e la verifica degli impianti innanzi elencati e la realizzazione di opere di costruzione necessarie e complementari alla realizzazione degli stessi; l'attività di consulenza commerciale e contrattualistica, finanziaria e di marketing.

La società potrà eseguire i detti lavori sia direttamente che mediante appalti; la stessa potrà concorrere a gare di appalto indette da privati e da enti pubblici e privati.

La società può partecipare a consorzi o raggruppamenti di imprese.

La società, inoltre, ha per oggetto:

- = il commercio al dettaglio ed all'ingrosso di materiali per l'edilizia, sanitari, pavimenti, parquet, materiali termoidraulici, elettrici, isolanti, coperture, prodotti in legno e PVC, porte ed infissi in legno, alluminio, ferro, PVC;
- = il commercio al dettaglio ed all'ingrosso di mobilio e complementi d'arredo;
- = il commercio al dettaglio ed all'ingrosso di tessuti, tendaggi e teloni;
- produzione di conglomerato cementizio, prefabbricazione e produzione di manufatti in cemento di qualsiasi genere, manufatti artistici, la vendita degli stessi anche per porzioni distinte, nonché la esecuzione di opere diverse anche per conto di privati o di enti pubblici e dello Stato; il montaggio di quanto sopra con attrezzature per conto proprio o per conto terzi;
- estrazione e lavorazione di blocchi in pietra, commercio all'ingrosso e al dettaglio di pietre, marmi e graniti ed altri materiali per l'edilizia, lavorati e artistici; estrazione, taglio, segaggione, modellatura e finitura delle pietre e del marmo; lavorazione artistica dei laterizi, marmo e di altre pietre affini, nonché di altri materiali per l'edilizia, lavori in mosaico e produzione di pavimenti, complementi di arredo, elementi per l'edilizia residenziale in marmo,



arredo bagno e cucina nei materiali anzidetti, commercializzazione anche tramite import-export, in Italia e all'estero dei prodotti anzidetti; la fornitura e posa in opera di marmi e altri materiali per l'edilizia; - sfruttamento di cave e torbiere, estrazione di sabbia, frantumazione e vendita di inerti; - industria di produzione in Italia e all'estero di laterizi, solai prefabbricati e loro accessori.

Per quanto legato a prestazioni che necessitino di iscrizione ad albi o categorie protette, la società potrà avvalersi dei soci e/o dipendenti professionisti o consulenti e società esterne.

La società, per il conseguimento dell'oggetto sociale, può:

- contrarre mutui ed in genere ricorrere a qualsiasi forma di finanziamento pubblico o privato con Istituti di Credito, società e privati, concedendo tutte le garanzie mobiliari ed immobiliari reali o personali anche a favore di terzi e per debiti di terzi, in modo non prevalente e comunque, nel rispetto dei divieti sanciti dalla legge n. 157/91 e dal Decreto Legislativo n. 385/93;
- compiere tutte le operazioni commerciali e industriali;
- assumere direttamente od indirettamente, interessenze e partecipazioni in altre imprese o società costituenti o già costituite, compreso l'eventuale acquisto di attività commerciali o di produzione di vario genere;
- concordare e stipulare atti e convenzioni con enti pubblici e privati;
- concorrere a gare di appalto indette da privati e da enti pubblici e privati;
- acquisire o vendere aziende o rami di aziende;
- prendere in fitto aziende o rami di azienda di terzi ovvero concedere in fitto a terzi la propria azienda.

Infine la società intende avvalersi di tutte le agevolazioni ed incentivazioni di natura creditizia, contributiva, tariffaria, finanziaria e/o fiscale ed altre, potendo utilizzare tutti gli strumenti legislativi previsti da norme regionali, nazionali e comunitarie.

#### **CAPITALE**

##### **Art. 5**

Il capitale sociale è di Euro centomila (Euro 100.000,00).

#### **CONFERIMENTI - PARTECIPAZIONI**

##### **Art. 6**

Possono essere conferiti tutti gli elementi dell'attivo suscettibili di valutazione economica ed in particolare beni in natura, crediti, prestazioni d'opera o di servizi a favore della società.

##### **Art. 7**

La quota di partecipazione di ogni socio è proporzionale al conferimento eseguito, salvo diversa decisione dell'assemblea in sede di aumento di capitale.

#### **DIRITTI DEI SOCI**

##### **Art. 8**

I diritti sociali spettano ai soci in misura proporzionale alla partecipazione da ciascuno posseduta.

#### **VERSAMENTI - FINANZIAMENTI SOCI**

##### **Art. 9**

La società può acquisire dai soci versamenti in conto capitale o a fondo perduto senza obbligo di rimborso ovvero stipulare con i soci finanziamenti con obbligo di rimborso.

I finanziamenti concessi dai soci alla società possono essere fruttiferi o anche

a titolo completamente gratuito.

La società può inoltre acquisire fondi dai soci anche ad altro titolo, sempre con obbligo di rimborso, nel rispetto delle norme vigenti e sempre che ricorrano i requisiti che non facciano considerare detti finanziamenti attività di raccolta del risparmio ai sensi della normativa in materia bancaria e creditizia.

#### **TRASFERIMENTO DELLE PARTECIPAZIONI**

##### **Art. 10**

Le partecipazioni sociali, fatta eccezione per le specifiche ipotesi previste dal presente statuto, sono intrasferibili, tranne che consti il consenso scritto preventivo dei soci non disponenti. Il divieto di trasferibilità comprende ogni atto, compravendita innanzitutto, che comporti comunque l'attribuzione a terzi, anche a titolo gratuito, in via stabile o temporanea, dei diritti amministrativi e patrimoniali connessi alla titolarità della partecipazione. A titolo solo esemplificativo si precisa che anche il conferimento della partecipazione in altra società, commerciale o meno, costituisce violazione del divieto.

Il trasferimento, nell'accezione ampia di cui a questo patto, comunque effettuato in violazione del divieto, non è trascrivibile nei registri camerali ed in ogni caso è inopponibile alla società, e rende responsabile il socio inadempiente nei confronti degli altri soci per il pregiudizio occorso. In caso di violazione del divieto, inoltre, ognuno dei soci non inadempienti ha diritto di esercitare una opzione call: avente ad oggetto l'acquisto, in tutto od in parte, a scelta dell'opzionante, della partecipazione del socio inadempiente al valore pari alla frazione percentuale del patrimonio sociale determinato secondo i parametri civilistici sulla redazione del bilancio. Con precisazione che la fissazione di tale valore in misura eventualmente inferiore rispetto al valore venale della partecipazione è fissata in funzione dell'inadempimento del socio, dunque a titolo di forfettizzazione convenzionale minima del pregiudizio.

#### **MORTE DEL SOCIO**

##### **Art. 11**

Le partecipazioni sono liberamente trasferibili per successione a causa di morte: peraltro solo a titolo universale ed a favore di soggetti legalmente successibili, a meno che gli ulteriori soci, con decisione da assumere entro sessanta giorni dalla conoscenza legale della devoluzione successoria, non consentano in via espressa alla successione, dandone comunicazione tempestiva ai beneficiari della devoluzione. Mancando questo consenso gli aventi titolo avranno diritto alla liquidazione della quota al valore della partecipazione fissato al momento della apertura della successione. La liquidazione andrà effettuata dalla società entro dodici mesi dall'apertura della successione. In caso di disaccordo fra gli aventi causa e la società sul valore della liquidazione si renderanno applicabili, mutatis mutandis, le norme di diritto comune sulla liquidazione del socio receduto od escluso come integrate dalle disposizioni statutarie.

#### **DIRITTO DI RECESSO ED ESCLUSIONE**

##### **Art. 12**

Il diritto di recesso, oltre che negli altri casi previsti dalla legge, compete al socio assente o che abbia manifestato voto contrario ovvero che si sia astenuto nelle decisioni relative a:

- cambiamento dell'oggetto sociale o del tipo di società;
- proroga del termine di durata della società;

- fusione o scissione della società;
- revoca dello stato di liquidazione;
- trasferimento della sede all'estero;
- eliminazione di una o più cause di recesso previste dall'atto costitutivo;
- compimento di operazioni che comportino una sostanziale modificazione dell'oggetto della società determinato nell'atto costitutivo o una rilevante modificazione dei diritti eventualmente attribuiti ai soci a norma dell'art. 2468, quarto comma, c.c.;
- aumento del capitale da attuarsi mediante offerta delle partecipazioni di nuova emissione a terzi.

Nel caso in cui la società sia o divenga soggetta ad attività di direzione e coordinamento, ai soci spetterà il diritto di recesso nelle ipotesi previste dall'art. 2497 quater c.c..

Il socio che intende esercitare il diritto di recesso dovrà dare comunicazione a mezzo raccomandata A.R. agli altri soci, a tutti gli amministratori e, se nominati, al sindaco unico ovvero al revisore.

La raccomandata dovrà essere inviata a tutti i soggetti sopra indicati entro trenta (30) giorni dall'iscrizione nel Registro delle Imprese della decisione dei soci che legittima il recesso o, se detta iscrizione non fosse prevista, entro trenta (30) giorni dalla trascrizione nel libro delle decisioni dei soci della decisione stessa.

Qualora il fatto che legittima il recesso è diverso da una decisione dei soci, la raccomandata di cui al precedente comma dovrà essere inviata entro trenta (30) giorni da quello in cui tale fatto è venuto a conoscenza del socio recedente. Ricevuta la dichiarazione scritta di recesso, l'organo amministrativo, potrà:

- \*\* revocare la delibera che ha costituito occasione per il recesso, ma nel limite temporale di mesi tre dalla ricezione della comunicazione di recesso: con conseguente inefficacia della comunicazione medesima;

- \*\* assumere l'onere di liquidazione a carico delle casse sociali o attivare le iniziative necessarie per disporre lo scioglimento anticipato della società, ove la entità del capitale e delle riserve non consentissero la liquidazione della quota, con conseguente inefficacia della dichiarazione di recesso, anche all'esito della Assemblea di cui appresso;

- \*\* ovvero convocare senza indugio l'Assemblea dei soci, escluso quello receduto, con un preavviso di trenta giorni, al fine di consentire l'acquisto della intera partecipazione del socio receduto da parte degli altri soci in proporzione alle partecipazioni possedute. I soci assenti si intenderanno non interessati all'acquisto, e quelli presenti potranno convenire solo alla unanimità una diversa distribuzione al loro esclusivo interno della intera partecipazione del socio receduto. L'accettazione dei soci interessati si intenderà necessariamente al valore di mercato della partecipazione fissato al giorno della spedizione della comunicazione di recesso: e si intenderà quindi vincolante sia per il socio receduto che per i soci accettanti, per cui l'Organo di Amministrazione dovrà comunicare senza indugio ai soci non presenti trasmettendo copia della deliberazione medesima.

In ogni caso l'Organo di Amministrazione, anche nell'interesse dei soci che avranno dichiarato la volontà di acquisto, potrà attivare la (o essere convenuta sulla) procedura di nomina dell'esperto di cui all'art. 2473 c.c. funzionale alla individuazione del valore di mercato della partecipazione del socio receduto.



La stima dell'esperto si intenderà intangibile ove non impugnata dall'avente diritto entro il termine di mesi sei dal deposito della relazione di stima. Dal momento di ricezione della comunicazione di recesso il socio receduto perde tutti i diritti amministrativi ed economici connessi alla quota (che non sia quello alla liquidazione), restando solo facultato, ricorrendone le condizioni, alla impugnativa delle delibere che incidessero sul diritto alla liquidazione, e i quorum assembleari, costitutivi e deliberativi, saranno calcolati non tenendo conto del valore nominale della partecipazione del socio receduto. Per il resto e per quanto non diversamente disposto dallo Statuto sociale valgono le disposizioni previste dall'art. 2473, terzo e quarto comma, c.c..

#### Art. 13

Su iniziativa dell'Organo di Amministrazione i soci possono essere esclusi nelle seguenti ipotesi:

\*\* fallimento o sottoposizione ad altra procedura concorsuale;

\*\* esercizio di attività concorrenti (iniziate in data successiva alla data di costituzione della società e salvo che la gestione non sia riconducibile ad ente controllato dalla società), anche sotto forma di attività di consulenza, diretta od indiretta;

\*\* attivazione di iniziative giudiziarie o pre-giudiziali, ovvero prestazione di assistenza e/o consulenza a loro supporto, inoltre di denunce verso Enti Pubblici o presso l'AG, in danno della società, di suoi Amministratori o dirigenti, per diritti o interessi diversi da quelli connessi alla partecipazione sociale;

\*\* attivazione di iniziative anche giudiziarie o prestazione di consulenza ad esse funzionali, quali che siano, nell'interesse di terzi o di altri soci;

\*\* attivazione di ogni iniziativa potenzialmente in grado di arrecare danno alla Società, patrimoniale o non;

\*\* violazione degli obblighi sociali come fissati dallo Statuto sociale.

A seguito della esclusione il socio avrà diritto alla liquidazione della quota secondo il meccanismo previsto dallo Statuto sociale per la ipotesi di recesso (ove applicabile) integrato dalla disposizione di cui all'art. 2473 bis c.c..

#### DECISIONI DEI SOCI ED ASSEMBLEE

#### Art. 14

I soci decidono sulle materie riservate alla loro competenza dalla legge o dal presente statuto nonché sugli argomenti che uno o più amministratori o tanti soci che rappresentano almeno un terzo (1/3) del capitale sociale sottopongono alla loro approvazione.

In ogni caso sono riservate alla competenza dei soci:

a) l'approvazione del bilancio e la distribuzione degli utili;

b) la nomina e la revoca degli amministratori;

c) la nomina nei casi previsti dall'articolo 2477 c.c. del sindaco unico che svolge anche le funzioni di revisore legale dei conti nonché di Organismo di Vigilanza previsti dal D.lgs 231/2001 e successive modifiche ed integrazioni;

d) le modificazioni dell'atto costitutivo e dello statuto;

e) la decisione di compiere operazioni che comportino una sostanziale modificazione dell'oggetto sociale, ovvero una rilevante modificazione dei diritti dei soci, nonché l'assunzione di partecipazioni da cui derivi responsabilità illimitata per le obbligazioni della società partecipata;

f) le decisioni in ordine all'anticipato scioglimento della società ed alla

revoca dello stato di liquidazione;

g) le decisioni in merito alla nomina e alla revoca dei liquidatori e quelle che modificano le deliberazioni assunte ai sensi dell'art. 2487, primo comma, c.c..

#### **DECISIONI IN FORMA ASSEMBLEARE**

##### **Art. 15**

Nel caso le decisioni abbiano ad oggetto le materie di cui ai punti d), e), f), g) del precedente art. 14) nonché in tutti gli altri casi espressamente previsti dalla legge o dal presente statuto oppure quando lo richiedono uno o più amministratori o un numero di soci che rappresentano almeno un terzo (1/3) del capitale sociale, le decisioni devono essere adottate mediante deliberazione assembleare

##### **Convocazione dell'assemblea**

##### **Art. 16**

L'assemblea è convocata presso la sede sociale o in altro luogo ma nell'ambito della Regione ove è allocata la sede sociale. L'assemblea regolarmente costituita rappresenta tutti i soci e le sue deliberazioni, prese in conformità alla legge e al presente statuto, obbligano tutti i soci.

##### **Art. 17**

L'assemblea viene convocata con avviso di convocazione spedito a cura dell'organo amministrativo a tutti i soci, agli amministratori e, se nominato, al sindaco unico, almeno otto (8) giorni prima o, se spedito successivamente, ricevuto almeno cinque (5) giorni prima dell'adunanza. L'avviso deve contenere l'elenco delle materie da trattare, l'indicazione del giorno, dell'ora e del luogo stabiliti per la prima e per l'eventuale seconda convocazione dell'adunanza.

Si potrà scegliere quale mezzo di convocazione uno dei seguenti (alternativamente o cumulativamente):

a) lettera raccomandata A.R.;

b) lettera semplice, che dovrà essere restituita, entro la data e l'ora stabilite per l'assemblea, in copia sottoscritta per ricevuta, con apposta la data di ricevimento;

c) messaggio telefax o di posta elettronica certificata (o sue evoluzioni).

##### **Art. 18**

In mancanza delle formalità suddette, l'assemblea si reputa regolarmente costituita quando:

- è rappresentato l'intero capitale sociale; e

- sono presenti tutti gli amministratori e il sindaco unico e/o revisore (se nominati), ovvero, per dichiarazione del presidente dell'assemblea, risultino informati della riunione e degli argomenti da trattare, senza aver manifestato opposizione.

##### **Diritto di intervento all'assemblea**

##### **Art. 19**

Possono intervenire all'assemblea coloro che risultino soci alla data in cui è presa la deliberazione.

##### **Intervento mediante mezzi di telecomunicazione**

##### **Art. 20**

L'assemblea può tenersi, con intervenuti dislocati in più luoghi, contigui o distanti, con mezzi di telecomunicazione, a condizione che:

- sia consentito al presidente dell'assemblea, anche a mezzo del proprio ufficio di presidenza, di accertare l'identità e la legittimazione degli intervenuti, distribuendo agli stessi via fax o a mezzo posta elettronica certificata (o sue evoluzioni), se redatta, la documentazione predisposta per la riunione, di regolare lo svolgimento dell'adunanza, constatare e proclamare i risultati della votazione;

- sia consentito al soggetto verbalizzante di percepire adeguatamente gli eventi assembleari oggetto di verbalizzazione;

- sia consentito agli intervenuti di partecipare alla discussione ed alla votazione simultanea sugli argomenti all'ordine del giorno;

- che sia consentito agli intervenuti di partecipare alla discussione ed alla votazione simultanea sugli argomenti all'ordine del giorno, nonché di visionare, ricevere o trasmettere documenti.

La riunione si riterrà svolta nel luogo ove saranno presenti il presidente ed il soggetto verbalizzante.

#### **Rappresentanza**

##### **Art. 21**

Ogni socio che ha diritto di intervenire all'assemblea può farsi rappresentare in assemblea da chiunque. Spetta al presidente dell'assemblea constatare la regolarità delle deleghe e in genere il diritto di intervento in assemblea.

#### **Presidenza**

##### **Art. 22**

L'assemblea è presieduta dall'amministratore unico o da uno dei due amministratori.

Inoltre, l'assemblea può essere presieduta dalla persona designata dagli intervenuti.

#### **Verbale dell'assemblea**

##### **Art. 23**

Le deliberazioni dell'assemblea devono constare da verbale sottoscritto dal presidente e, se nominato, dal segretario scelto, anche tra i non soci, dal presidente. Dal verbale (o dai relativi allegati) devono risultare, per attestazione del presidente:

- la regolare costituzione dell'assemblea;
- l'identità e la legittimazione dei presenti;
- lo svolgimento della riunione;
- le modalità e il risultato delle votazioni;
- l'identificazione di favorevoli, astenuti e/o dissenzienti;
- le dichiarazioni degli intervenuti, in quanto pertinenti all'ordine del giorno ed in quanto sia fatta specifica richiesta di verbalizzazione delle stesse.

##### **Art. 24**

Il verbale della deliberazione dell'assemblea è redatto da notaio quando ciò sia richiesto dalla legge o dal presidente dell'assemblea stessa.

#### **Quorum**

##### **Art. 25**

Le deliberazioni assembleari vanno assunte con un quorum costitutivo e deliberativo della maggioranza assoluta del capitale sociale

Identico quorum è necessario per le decisioni da assumere senza il metodo collegiale.

#### **DECISIONI IN FORMA NON ASSEMBLEARE**

Tutte le decisioni che per legge o in forza del presente statuto non debbano adottarsi con deliberazione assembleare, possono essere assunte sulla base:

a) di unico documento da cui risulti chiaramente l'argomento oggetto della decisione, che dovrà essere datato e sottoscritto da ciascun socio con l'indicazione "visto ed approvato" oppure "visto e non approvato" oppure "visto ed astenuto";

b) di pluralità di documenti, tutti di identico contenuto, da cui risulti chiaramente l'argomento oggetto della decisione, che saranno inviati dal proponente a tutti i soci, agli amministratori, ai sindaci od al revisore contabile, se nominati; ciascun socio daterà e sottoscriverà il documento da lui ricevuto con l'indicazione "visto ed approvato" oppure "visto e non approvato" oppure "visto ed astenuto", provvedendo quindi a trasmettere alla società il documento da lui sottoscritto.

Copia dell'unico documento o di tutti i documenti sarà inviata, a cura della società, agli amministratori ed ai sindaci o al revisore, se nominati.

Sono considerate forme idonee anche gli invii a mezzo telefax o per posta elettronica, purché in questo ultimo caso le sottoscrizioni siano apposte in forma digitale. Tra la data della prima e quella dell'ultima sottoscrizione, sia se raccolte con unico documento che con pluralità di documenti, non può intercorrere un periodo superiore a otto giorni.

La decisione si reputa validamente adottata qualora entro il termine suddetto pervengano alla società le dichiarazioni di approvazione di tanti soci che rappresentino un terzo (1/3) del capitale sociale.

Tutte le decisioni in forma non assembleare dovranno essere trascritte e conservate ai sensi dell'art. 2478 C.C..

L'individuazione dei soci legittimati a partecipare alle decisioni in forma non assembleare è effettuata con riferimento alle risultanze del Registro delle Imprese alla data della prima sottoscrizione; qualora intervengano mutamenti nella compagine sociale tra la data della prima e quella dell'ultima sottoscrizione, il nuovo socio potrà sottoscrivere la decisione in luogo del socio cedente allegando estratto autentico del Registro delle Imprese ovvero attestazione degli amministratori da cui risulti la sua regolare iscrizione in detto Registro.

La procura per sottoscrivere le decisioni dei soci deve essere rilasciata per iscritto e dovrà essere trascritta e conservata unitamente alla decisione a cui si riferisce; il procuratore apporrà la sua sottoscrizione con la dizione "per procura" o altra equivalente.

#### **AUMENTO DI CAPITALE**

##### **Art. 26**

L'aumento di capitale potrà essere attuato anche mediante offerta a terzi di tutto o parte dell'importo in aumento con esclusione del diritto di opzione spettante ai soci, salva l'ipotesi disciplinata dall'art. 2482 ter c.c..

La deliberazione assembleare determina l'esclusione del diritto di opzione ovvero disciplina le modalità di sottoscrizione da parte degli altri soci o di terzi della parte di aumento rimasta inoptata.

Ogni comunicazione ai soci conseguente alle deliberazioni di cui sopra dovrà essere effettuata a cura degli amministratori a mezzo raccomandata A.R..

#### **RIDUZIONE DEL CAPITALE PER PERDITE**

##### **Art. 27**



Nel caso di riduzione del capitale per perdite, la relazione degli amministratori e le osservazioni del sindaco unico o del revisore, in quanto nominati, possono non essere depositate presso la sede sociale anteriormente all'assemblea ma esaurientemente illustrate nella stessa.

In ogni caso gli amministratori, nel corso dell'assemblea, dovranno dar conto dei fatti di rilievo avvenuti dalla data di riferimento di tale relazione sino alla data in cui si tiene l'assemblea stessa.

#### **EMISSIONE DI TITOLI DI DEBITO**

Art. 28

La società può emettere titoli di debito che possono essere sottoscritti unicamente dai soggetti a ciò legittimati, ai sensi dell'art. 2483 del c.c.. La competenza ad emettere i titoli di debito spetta all'organo amministrativo.

#### **AMMINISTRAZIONE**

Art. 29

L'amministrazione della società è affidata ad un Amministratore Unico o a due amministratori con firma congiunta.

Gli amministratori durano in carica per il periodo di tempo stabilito all'atto della loro nomina od anche a tempo indeterminato, salvo revoca.

Gli amministratori sono sempre rieleggibili; gli amministratori debbono essere soci o rappresentanti di società socie.

Art. 30

Sostituzione degli amministratori

Se venga meno per qualsiasi causa uno dei due amministratori cessa immediatamente dalla carica anche l'altro.

#### **Rappresentanza della società**

Art. 31

L'amministratore unico o i due amministratori hanno la rappresentanza generale della società, con tutti i poteri per l'amministrazione ordinaria e straordinaria della società.

Art. 32

Gli amministratori possono nominare istitutori o procuratori per singoli, determinati atti o categorie di atti.

#### **Compensi**

Art. 33

Agli amministratori spetta il rimborso delle spese sostenute per le ragioni dell'ufficio.

Gli eventuali compensi spettanti agli amministratori sono determinati all'atto della loro nomina o, successivamente, con decisione dei soci, anche in relazione ai particolari poteri attribuiti.

Può essere accantonata a favore degli amministratori, nelle forme reputate idonee, un'indennità per la risoluzione del rapporto, da liquidarsi all'estinzione del mandato o mediante acconti versate durante il mandato medesimo, a scelta dell'assemblea dei soci.

#### **CONTROLLO LEGALE DEI CONTI**

Art. 34

I soci, salvo per il caso di nomina obbligatoria, possono nominare un sindaco unico che esercita anche le funzioni di revisore ai sensi e per gli effetti del primo comma dell'Art. 2477 c.c. nonché di Organismo di Vigilanza previsti dal D.lgs 231/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

L'Organo di Controllo monocratico, se nominato, resta in carica per tre (3) esercizi con scadenza alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio dell'incarico ed è rieleggibile ed provvede anche alla designazione del Presidente ed alla determinazione del compenso spettante.

Le funzioni, le competenze ed i poteri del sindaco unico sono disciplinati dalle norme previste per lo stesso in materia di società per azioni.

#### **BILANCIO E UTILI**

##### **Art. 35**

Gli esercizi sociali si chiudono al 31 dicembre di ogni anno.

L'amministratore unico ovvero gli amministratori procedono alla formazione del bilancio ed alla sua presentazione ai soci entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, ovvero, entro il termine di centottanta (180) giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, qualora la società sia tenuta alla redazione del bilancio consolidato oppure quando lo richiedono particolari esigenze relative alla struttura ed all'oggetto della società.

##### **Art. 36**

Gli utili netti risultanti dal bilancio approvato, dedotto il cinque per cento (5%) per la riserva legale, verranno distribuiti o accantonati secondo quanto stabilito dai soci nella decisione di approvazione del bilancio.

#### **SCIoglimento E LIQUIDAZIONE**

##### **Art. 37**

Nei casi previsti dalla legge, la liquidazione della società è affidata ad uno o più liquidatori, nominati dall'assemblea dei soci, con le maggioranze previste al precedente art. 25, primo comma.

In caso di pluralità di liquidatori, gli stessi costituiscono il collegio di liquidazione.

##### **Art. 38**

Salva diversa delibera dell'assemblea, al liquidatore o al collegio di liquidazione compete il potere di compiere tutti gli atti utili ai fini della liquidazione, con facoltà, a titolo esemplificativo, di cedere anche in blocco l'azienda sociale, stipulare transazioni, effettuare denunce, nominare procuratori speciali per singoli atti o categorie di atti.

#### **COMUNICAZIONI**

##### **Art. 39**

Tutte le comunicazioni ai soci dovranno essere inviate ai corrispondenti indirizzi (eventualmente completi di numero di fax e indirizzo di posta elettronica certificata o sue evoluzioni) risultanti dal Registro delle Imprese. Le comunicazioni agli amministratori, al sindaco e/o al revisore, se nominati, ai liquidatori ed alla società devono essere effettuate all'indirizzo della società quale risultante dal Registro delle Imprese.

#### **RINVIO**

##### **Art. 40**

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente statuto si fa riferimento alle disposizioni di legge in materia di società di capitali.".

Firmati: Stefania Iuliani - Luigi Chianese - Roberto Aversa - Leonardo Baldari (L.S.).

## **All. 4 – VISURA CAMERALE**

---

# Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di SALERNO

Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA

## VISURA DI EVASIONE

### INTESA IMMOBILIARE SRL

#### DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale	SALERNO (SA) VIA SAN LEONARDO 52 CAP 84131 SCALA C
Indirizzo PEC	intesaimmobiliare@dellepec.it
Numero REA	SA - 455128
Codice fiscale	05553060657
Forma giuridica	società a responsabilità limitata

Estremi di firma digitale  
Firma valida

Digitally signed by RAFFAEL DE SIO  
Date: 2017.04.12 10:28:25 CEST  
Reason: Conservazione Registro Imprese  
Location: C.C.I.A.A. di SALERNO

## Indice

1 Informazioni da statuto/atto costitutivo .....	2
2 Capitale e strumenti finanziari .....	5
3 Soci e titolari di diritti su azioni e quote .....	5
4 Amministratori .....	5
5 Attività, albi ruoli e licenze .....	6
6 Sede ed unità locali .....	6
7 Storia delle modifiche dal 24/03/2017 al 24/03/2017 .....	6

## 1 Informazioni da statuto/atto costitutivo

<b>Registro Imprese</b>	Data di iscrizione: 19/12/2016 Sezioni: Iscritta nella sezione ORDINARIA
<b>Estremi di costituzione</b>	Data atto di costituzione: 15/12/2016
<b>Sistema di amministrazione</b>	amministratore unico (in carica)
<b>Oggetto sociale</b>	OGGETTO SOCIALE: LA SOCIETA' HA PER OGGETTO LE SEGUENTI ATTIVITA': -- L'ACQUISTO, LA LOCAZIONE, L'AFFITTO, LA VENDITA, LA GESTIONE E LA PERMUTA DI IMMOBILE DI QUALSIASI ---
<b>Poteri da statuto</b>	L'AMMINISTRATORE UNICO O I DUE AMMINISTRATORI HANNO LA RAPPRESENTANZA GENERALE DELLA SOCIETA', CON TUTTI I POTERI PER L'AMMINISTRAZIONE ORDINARIA E STRAGORDINARIA DELLA SOCIETA'. GLI AMMINISTRATORI POSSONO NOMINARE INSTITORI O ---

### Estremi di costituzione

#### Iscrizione Registro Imprese

Codice fiscale e numero d'iscrizione: 05553060657  
del Registro delle Imprese di SALERNO  
Data iscrizione: 19/12/2016

#### sezioni

Iscritta nella sezione ORDINARIA il 19/12/2016

#### Informazioni costitutive

Data atto di costituzione: 15/12/2016

#### Sistema di amministrazione e controllo

##### durata della società

Data termine: 31/12/2050

##### scadenza esercizi

Scadenza primo esercizio: 31/12/2017

Giorni di proroga dei termini di approvazione del bilancio: 60

#### sistema di amministrazione e controllo contabile

Sistema di amministrazione adottato: amministratore unico



forme amministrative

amministratore unico (in carica)

Oggetto sociale

OGGETTO SOCIALE:

LA SOCIETA' HA PER OGGETTO LE SEGUENTI ATTIVITA': -- L'ACQUISTO, LA LOCAZIONE, L'AFFITTO, LA VENDITA, LA GESTIONE E LA PERMUTA DI IMMOBILI DI QUALSIASI NATURA, DI SUOLI, DI IMPIANTI ED ATTREZZATURE COMMERCIALI, AZIENDALI, INDUSTRIALI, AGRICOLE, ALBERGHIERE, SPORTIVE, PER IL TURISMO O SIMILARI, CON ESCLUSIONE DELLE ATTIVITA' RISERVATE ALLE SOCIETA' FIDUCIARIE DALLA LEGGE N. 1964/1939; -- PREPARAZIONE DEL CANTIERE EDILE, SISTEMAZIONE E SBANCAMENTO DEL TERRENO; LAVORI DI MOVIMENTO TERRA, LAVORI DI DEMOLIZIONE DI FABBRICATI PER CONTO PROPRIO E PER CONTO DI TERZI, PER ENTI PUBBLICI E PRIVATI; COSTRUZIONE DI DIGHE E GALLERIE; DEMOLIZIONE E STERRI; L'ESECUZIONE DI EDIFICI CIVILI, INDUSTRIALI, SPORTIVI, MONUMENTALI COMPLETI DI IMPIANTI E DI OPERE CONNESSE ED ACCESSORIE E LORO RISTRUTTURAZIONE E MANUTENZIONE; OPERE MURARIE RELATIVE AI COMPLESSI PER LA PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE DI ENERGIA; LAVORI DI RESTAURO DI EDIFICI MONUMENTALI; LAVORI E SCAVI ARCHEOLOGICI; IMPIANTI TECNOLOGICI E SPECIALI, IMPIANTI TERMICI DI VENTILAZIONE E DI CONDIZIONAMENTO; GESTIONE E MANUTENZIONE DEI SUDDETTI IMPIANTI; IMPIANTI IDROELETTRICI, IDROSANITARI, CUCINE, LAVANDERIE, DEL GAS E LORO MANUTENZIONE; LAVORI DI COSTRUZIONE, SISTEMAZIONE E PAVIMENTAZIONE DI STRADE ED AUTOSTRADE E LORO RISTRUTTURAZIONE E MANUTENZIONE; LAVORI AGROPORFALI, FERROVIARI; REALIZZAZIONE DI PONTI, VIADOTTI E RELATIVE INFRASTRUTTURE E LORO RISTRUTTURAZIONE E MANUTENZIONE; PAVIMENTAZIONI SPECIALI, L'ESECUZIONE DI LAVORI IDRAULICI ED IN PARTICOLARE DI ACQUEDOTTI, FOGNATURE, DI IRRIGAZIONE ED EVACUAZIONE, GASDOTTI ED OLEODOTTI, E LORO RISTRUTTURAZIONE E MANUTENZIONE; LA COSTRUZIONE DI IMPIANTI DI TRATTAMENTO RIFIUTI; LAVORI DI DIFESA E SISTEMAZIONE IDRAULICA E DI BONIFICA, E LORO RISTRUTTURAZIONE E MANUTENZIONE; COSTRUZIONE, SISTEMAZIONE, RISTRUTTURAZIONE E MANUTENZIONE DI OPERE FLUVIALI; LAVORI MARITTIMI; LAVORI DI CARPENTERIA METALLICA; L'ESECUZIONE DI LAVORI ELETTRICI CIVILI ED INDUSTRIALI; TELEFONICI, RADIOTELEFONICI, TELEVISIVI E SIMILI E LORO MANUTENZIONE; IMPIANTI DI ASCENSORI, SCALE MOBILI E TRASPORTATORI IN GENERE; GESTIONE E MANUTENZIONE DEI SUDDETTI IMPIANTI; IMPIANTI PNEUMATICI; IMPIANTI DI SICUREZZA E LORO MANUTENZIONE; FORNITURA ED INSTALLAZIONE DI MANUFATTI IN METALLO, LEGNO, MATERIE PLASTICHE, MATERIALI LAPIDEI, MATERIALI VETROSI, TINTEGGIATURA E VERNICIATURA; FORNITURA E POSA IN OPERA DI ISOLAMENTI TERMICI, ACOUSTICI ED ANTINCENDIO; POSA IN OPERA DI PAVIMENTI, RIVESTIMENTI INTERNI ED ESTERNI DI MANUFATTI; LAVORI DI INTONACATURA ED IMPERMEABILIZZAZIONE, MURATURA, BASATURA, TINTEGGIATURA E VERNICIATURA, PLAFONATURA, STUCCHI E DECORAZIONI, LAVORI DI SEGNALETICA E SICUREZZA STRADALE; PAVIMENTAZIONI CON MATERIALI SPECIALI; LAVORI ED OPERE SPECIALI VARIE (BILIVAMENTI TOPOGRAFICI SPECIALI); FORNITURA ED INSTALLAZIONE DI IMPIANTI ED APPARECCHI DI SOLLEVAMENTO E TRASPORTO; IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE STRADALE, DI STADI, DI IPPOCORCHI, IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE PROVVISORIA E DECORATIVA DI STRADE, PALAZZI, MONUMENTI ECC; DISPOSITIVI SINCRONALI, GIUNTI DI DILAZIONE, APPARECCHI DI APPOGGIO, RITEGNI ANTISISMICI; INSTALLAZIONE E MANUTENZIONE DI DISPOSITIVI DI CONTENIMENTO DEI VICOLI; BARRIERE PARAMASSI IN ACCIAIO; FORNITURA E POSA IN OPERA DI ELEMENTI PREFABBRICATI, OPERE IN CEMENTO ARMATO; PULIZIA DI ACQUE MARITTIME, LACUSTRI, FLUVIALI; COSTRUZIONE, RISTRUTTURAZIONE E MANUTENZIONE DI IMPIANTI DI POTABILIZZAZIONE E DEPURAZIONE DELLE ACQUE; SISTEMAZIONE AGRARIA, FORESTALE, DI VERDE PUBBLICO E ARREDO URBANO; LAVORI DI IMPERMEABILIZZAZIONE DEI TERRENI; TRIVELLAZIONE POZZI, FONDAMENTI SPECIALI, CONSOLIDAMENTO DEI TERRENI; IL NOLO DI PONTEGGI E MACCHINE PER CONTO PROPRIO E TERZI; L'ACQUISTO, IL NOLEGGIO E LA VENDITA DI ATTREZZATURE EDILI, AUTOCARRI, MEZZI D'OPERA; LA COSTRUZIONE, L'INSTALLAZIONE, LA GESTIONE, IL CONTROLLO, LA VERIFICA E LA MANUTENZIONE DI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA AD ALIMENTAZIONE EOLICA, FOTOVOLTAICA ED ALTRE FONTI RINNOVABILI; LA REALIZZAZIONE, LA MANUTENZIONE, IL CONTROLLO E LO SVILUPPO DI PARCHI EOLICI, ANCHE TRAMITE OUT-SOURCING; LA MANUTENZIONE, IL CONTROLLO E LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI INNANI; ELENCAZIONE E LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI COSTRUZIONE NECESSARIE E COMPLEMENTARI ALLA REALIZZAZIONE DEGLI STESSI; L'ATTIVITA' DI CONSULENZA COMMERCIALE E CONTRATTUALISTICA, FINANZIARIA E DI MARKETING. LA SOCIETA' POTRA' ESEGUIRE I DETTI LAVORI SIA DIRETTAMENTE CHE MEDIANTE APPALTI; LA STESSA POTRA' CONCORDARE A CARO DI APPALTO INDEBITE DA PRIVATI E DA ENTI PUBBLICI E PRIVATI. LA SOCIETA' PUO' PARTECIPARE A CONSORZI O RAGGRUPPAMENTI DI IMPRESE. LA SOCIETA', INOLTRE, HA PER OGGETTO: - IL COMMERCIO AL DETTAGLIO ED ALL'INGROSSO DI MATERIALI PER L'EDILIZIA, SANITARI, PAVIMENTI, PARQUET, MATERIALI TERMOIDRAULICI, ELETTRICI, ISOLANTI, COPERTURE, PRODOTTI IN LEGNO E PVC, PORTE ED INFISSI IN LEGNO, ALLUMINIO, FERRO, PVC; - IL COMMERCIO AL DETTAGLIO ED ALL'INGROSSO DI MOBILIO E COMPLEMENTI D'ARREDO; - IL COMMERCIO AL

DETTAGLIO ED ALL'INGROSSO DI TESSUTI, TENDAGGI E TELONI; -- PRODUZIONE DI CONGLOMERATO CEMENTIZIO, PREFABBRICAZIONE E PRODUZIONE DI MANUFATTI IN CEMENTO DI QUALSIASI GENERE, MANUFATTI ARTISTICI, LA VENDITA DEGLI STESSI ANCHE PER PORZIONI DISTINTE, NONCHE' LA ESECUZIONE DI OPERE DIVERSE ANCHE PER CONTO DI PRIVATI O DI ENTI PUBBLICI E DELLO STATO; IL MONTAGGIO DI QUANTO SOPRA CON ATTREZZATURE PER CONTO PROPRIO O PER CONTO TERZI; -- ESTRAZIONE E LAVORAZIONE DI BLOCCHI IN PIETRA, COMMERCIO ALL'INGROSSO E AL DETTAGLIO DI PIETRE, MARMI E GRANITI ED ALTRI MATERIALI PER L'EDILIZIA, LAVORATI E ARTISTICI; ESTRAZIONE, TAGLIO, SEGAGGIO, MODELLATURA E FINITURA DELLE PIETRE E DEL MARMO; LAVORAZIONE ARTISTICA DEI LATERIZI, MARMO E DI ALTRE PIETRE AFFINI, NONCHE' DI ALTRI MATERIALI PER L'EDILIZIA, LAVORI IN MOSAICO E PRODUZIONE DI PAVIMENTI, COMPLEMENTI DI ARREDO, ELEMENTI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE IN MARMO, ARREDO BAGNO E CUCINA NEI MATERIALI ANDEDETTI, COMMERCIALIZZAZIONE ANCHE TRAMITE IMPORT-EXPORT, IN ITALIA E ALL'ESTERO DEI PRODOTTI ANDEDETTI; LA FORNITURA E POSA IN OPERA DI MARMI E ALTRI MATERIALI PER L'EDILIZIA; - SFRUTTAMENTO DI CAVE E TONBIENE, ESTRAZIONE DI SABBIA, FRANTUMAZIONE E VENDITA DI INERTI; - INDUSTRIA DI PRODUZIONE IN ITALIA E ALL'ESTERO DI LATERIZI, SOLAI PREFABBRICATI E LORO ACCESSORI. PER QUANTO LEGATO A PRESTAZIONI CHE NECESSITINO DI ISCRIZIONE AD ALBI O CATEGORIE PROTETTE, LA SOCIETA' POTRA' AVVALERSI DEI SOCI E/O DIPENDENTI PROFESSIONISTI O CONSULENTI E SOCIETA' ESTERNE. LA SOCIETA', PER IL CONSEGUIMENTO DELL'OGGETTO SOCIALE, PUO': - CONTRARRE MUTUI ED IN GENERE RICORRERE A QUALSIASI FORMA DI FINANZIAMENTO PUBBLICO O PRIVATO CON ISTITUTI DI CREDITO, SOCIETA' E PRIVATI, CONCEDENDO TUTTE LE GARANZIE MOBILIARI ED IMMOBILIARI REALI O PERSONALI ANCHE A FAVORE DI TERZI E PER DEBITI DI TERZI, IN MODO NON PREVALENTE E COMUNQUE, NEL RISPETTO DEI DIVIETI SANCITI DALLA LEGGE N. 157/91 E DAL DECRETO LEGISLATIVO N. 385/93; - COMPIERE TUTTE LE OPERAZIONI COMMERCIALI E INDUSTRIALI; - ASSUMERE DIRETTAMENTE OD INDIRETTAMENTE, INTERESSENZE E PARTECIPAZIONI IN ALTRE IMPRESE O SOCIETA' COSTITUENTE O GIA' COSTITUITE, COMPRESO L'EVENTUALE ACQUISTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI O DI PRODUZIONE DI VARIO GENERE; - CONCORDARE E STIPULARE ATTI E CONVENZIONI CON ENTI PUBBLICI E PRIVATI; - CONCORRERE A GARE DI APPALTO INDETTE DA PRIVATI E DA ENTI PUBBLICI E PRIVATI; - ACQUISIRE O VENDERE AZIENDE O RAMI DI AZIENDE; - PRENDERE IN FITTO AZIENDE O RAMI DI AZIENDE DI TERZI OVVERO CONCEDERE IN FITTO A TERZI LA PROPRIA AZIENDA. INFINE LA SOCIETA' INTENDE AVVALERSI DI TUTTE LE AGEVOLAZIONI ED INCENTIVAZIONI DI NATURA CREDITIZIA, CONTRIBUTIVA, TARIFFARIA, FINANZIARIA E/O FISCALE ED ALTRE, POTENDO UTILIZZARE TUTTI GLI STRUMENTI LEGISLATIVI PREVISTI DA NORME REGIONALI, NAZIONALI E COMUNITARIE.

## Poteri

### poteri da statuto

L'AMMINISTRATORE UNICO O I DUE AMMINISTRATORI HANNO LA RAPPRESENTANZA GENERALE DELLA SOCIETA', CON TUTTI I POTERI PER L'AMMINISTRAZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLA SOCIETA'. GLI AMMINISTRATORI POSSONO NOMINARE INSTITUTE O PROCURATORI PER SINGOLI, DETERMINATI ATTI O CATEGORIE DI ATTI.

### ripartizione degli utili e delle perdite tra i soci

GLI UTILI NETTI RISULTANTI DAL BILANCIO APPROVATO, DEDOTTO IL CINQUE PER CENTO (5%) PER LA RISERVA LEGALE, VERRANNO DISTRIBUITI O ACCANTONATI SECONDO QUANTO STABILITO DAI SOCI NELLA DECISIONE DI APPROVAZIONE DEL BILANCIO.

### Altri riferimenti statuari

### clausole di recesso

Informazione presente nello statuto/atto costitutivo

### clausole di esclusione

Informazione presente nello statuto/atto costitutivo



## 2 Capitale e strumenti finanziari

### Capitale sociale in Euro

Deliberato: 100.000,00

Sottoscritto: 100.000,00

Versato: 100.000,00

Conferimenti in denaro

### Conferimenti e benefici

INFORMAZIONE PRESENTE NELLO STATUTO/ATTO COSTITUTIVO

## 3 Soci e titolari di diritti su azioni e quote

Elenco dei soci e degli altri  
titolari di diritti su azioni o  
quote sociali al 19/12/2016  
pratica con atto del 15/12/2016

### capitale sociale

Data deposito: 19/12/2016

Data protocollo: 19/12/2016

Numero protocollo: SA-2016-107391

Capitale sociale dichiarato sul modello con cui è stato depositato l'elenco dei soci:  
100.000,00 Euro

### Proprieta'

Quota di nominali: 50.000,00 Euro

Di cui versati: 50.000,00

**FLORIANA - S.R.L.**

Codice fiscale: 01873620650

Denominazione del soggetto alla data della denuncia: **FLORIANA S.R.L.**

Tipo di diritto: proprieta'

Domicilio del titolare o rappresentante comune

**SALERNO (SA) VIA SAN LEONARDO 236/242 CAP 84131**

### Proprieta'

Quota di nominali: 50.000,00 Euro

Di cui versati: 50.000,00

**CHIANESE GROUP S.R.L.**

Codice fiscale: 04207420656

Tipo di diritto: proprieta'

Domicilio del titolare o rappresentante comune

**SALERNO (SA) VIA SAN LEONARDO 52 CAP 84131**

presso GALLERIA MEDITERRANEA SCALA C

## 4 Amministratori

### Amministratore Unico

**AVERSA ROBERTO**

Rappresentante dell'impresa

### Forma amministrativa adottata amministratore unico

Numero amministratori in carica: 1

Durata in carica: a tempo indeterminato

Data inizio carica: 15/12/2016

### Elenco amministratori

**Amministratore Unico  
AVERSA ROBERTO**

Rappresentante dell'impresa

Nato a **SALERNO (SA)** il 06/06/1952

Codice fiscale: **VRSRRT52H06H703F**

**domicilio**

AMALFI (SA) VIA GIOVANNI AUGUSTARICCIO SNC CAP 84011

**carica**

**amministratore unico**

Nominato con atto del 15/12/2016

Data iscrizione: 19/12/2016

Durata in carica: a tempo indeterminato

Data presentazione carica: 19/12/2016

## 5 Attività, albi ruoli e licenze

**Data d'inizio dell'attività dell'impresa** 20/03/2017

**Attività prevalente**

COSTRUZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI

**Attività**

**Inizio attività**

(informazione storica)

Data inizio dell'attività dell'impresa: 20/03/2017

**attività prevalente esercitata dall'impresa**

COSTRUZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI

**Classificazione dichiarata ai fini IVA dell'attività prevalente**

Codice: 41.20.00 - costruzione di edifici residenziali e non residenziali

Data riferimento: 15/12/2016

**attività esercitata nella sede legale**

COSTRUZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI

**attività secondaria esercitata nella sede legale**

ACQUISTO, LOCAZIONE, AFFITTO, VENDITA, GESTIONE E PERMUTA DI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DI QUALSIASI NATURA

## 6 Sede ed unità locali

**Indirizzo Sede Legale**

SALERNO (SA) VIA SAN LEONARDO 52 CAP 84131 SCALA C

**Indirizzo PEC**

intesaimmobiliare@diellepec.it

**Partita IVA**

05553060657

**Numero REA**

SA - 455128

**Sede**

**iscrizione REA**

**sede legale**

Numero repertorio economico amministrativo (REA): 455128

SALERNO (SA)

VIA SAN LEONARDO 52 CAP 84131

SCALA C

**Indirizzo elettronico**

Indirizzo pubblico di posta elettronica certificata: intesaimmobiliare@diellepec.it

**partita iva**

05553060657

## 7 Storia delle modifiche dal 24/03/2017 al 24/03/2017

**Protocolli evasi nell'anno 2017**

1

**Atti iscritti e/o depositati nel Registro Imprese**

**Protocollo n. 17358/2017 del 24/03/2017**

**moduli**

C4 - com. unica presentata ai fini r.l. e agenzia delle entrate

## Estremi atto di costituzione

### S5 - inizio, modifica, cessazione di attività nella sede legale

Tipo dell'atto: **atto costitutivo**  
Notaio: BALDARI LEONARDO  
Numero repertorio: 50103  
Località: AVELLINO (AV)

## Sedi secondarie e unità locali cessate

*Non sono state richieste informazioni su unità locali cessate*

## Informazioni storiche REA

*denuncia modifica del 24/03/2017*

Data effetto: 20/03/2017

### • variazione dell'attività prevalente dell'impresa

CONSTRUZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI

### • inizio attività

CONSTRUZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI

### • variazione attività primaria

VALORE PRECEDENTE: (ASSENTE)

### • variazione attività secondaria

VALORE PRECEDENTE: (ASSENTE)

### • variazione stato attività

VALORI PRECEDENTI: DATA INIZIO ATTIVITA': (ASSENTE) STATO: INATTIVA

**AII. 5 – RELAZIONE ISTRUTTORIA URBANISTICA ED  
EDILIZIA PUA CR26 – PROT. 74063 DEL 29/04/2009**

---



COMUNE DI SALERNO

Settore Urbanistica

Ufficio Piani Attuativi



**Oggetto:** PROPOSTA DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA, RELATIVO AL COMPARTO EDIFICATORIO CR 26, AVENTE VALORE DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE, AI SENSI DELLA LEGGE 17 AGOSTO 1942, N. 1150, ARTICOLO 28.

## RELAZIONE ISTRUTTORIA URBANISTICA ED EDILIZIA

### PREMESSA

Con nota acquisita al protocollo generale con n. 102712 del 20.06.2007, il sig. Giuseppe Amato, nato a San Cipriano Picentino il 21.09.1925, nella qualità di Amministratore Unico della Società AMATO RE S.r.l., con sede legale in Novara alla via Baluardo Partigiani n. 2 e sede operativa in Salerno alla via Pienza n. 76, ha chiesto, ai sensi dell'art. 86 del RUEC, la Valutazione Preventiva alle previsioni del P.U.C. della proposta di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), in conformità alle previsioni del Piano Urbanistico Comunale (PUC), relativa al Comparto Edificatorio CR\_26, sulla scorta della documentazione richiamata nell'istanza ed alla stessa allegata, essendo detta Società proprietaria esclusiva della quasi totalità dell'Area di Trasformazione ricadente all'interno del Comparto Edificatorio.

In seguito ad incontro tenutosi in data 11/9/2007 presso l'Ufficio Piani Attuativi, tra il Soggetto Promotore ed il sottoscritto Responsabile dell'Ufficio Piani Attuativi del Comune di Salerno, è stato redatto verbale nel quale lo scrivente ha reso parere preventivo favorevole di ammissibilità, ai sensi dell'art. 86 del RUEC, per il PUA nel Comparto CR\_26, sulla scorta della perizia giurata, acquisita al protocollo generale con il n. 143395 in data 11 settembre 2007, riproducente lo stato di fatto, comprensivo del calcolo delle superfici lorde di solaio esistenti, ai fini della determinazione dell'incremento del D.E.P., derivante dalla preesistenza del complesso produttivo (Allegato n. 1 alla perizia), ritenendo congruo il calcolo della quantità di solaio lordo realizzabile (QST), come riportato nell'allegato n. 3 al verbale.

Il suddetto parere restava ovviamente condizionato alla dimostrazione, da parte della società richiedente, della liceità e conformità del preesistente complesso immobiliare dell'ex Mulino e Pastificio A. Amato ai titoli edilizi rilasciati per la realizzazione dello stesso, ai fini della successiva formulazione del P.U.A. del Comparto 26.

Il suddetto verbale, inoltre, fu trasmesso al Direttore del Settore Urbanistica, per quanto di competenza, ed agli Organi di Governo del Comune per opportuna conoscenza, al fine di promuovere le procedure occorrenti per dare esecuzione alla delibera consiliare n.40/2007, riguardante l'alienazione delle aree e/o dei diritti edificatori, di titolarità del Comune, ricadenti nei Comparti edificatori del PUC, tra cui rientra il Comparto CR\_26 in esame.

Successivamente, il soggetto promotore, con nota prot. n. 200919 del 19.12.2007, ha trasmesso una copia del progetto del PUA, costituito dai seguenti elaborati:

### Elenco Elaborati

#### Relazioni

0.1	Relazione illustrativa urbanistica ed edilizia	
0.1.1	Relazione illustrativa Architettonica	
0.1.2	Tabella parametri Urbanistici Architettonici di progetto	
0.1.3	Relazione illustrativa Impiantistica	
0.2	Relazione Geologica e indagini geologiche tecniche e geognostiche	
0.3	Relazione Sull'impatto Acustico	
0.3.1	Ubicazione Misure	1/3000
0.3.2	Clima Acustico	1/3000
0.3.3	Zona Acustica	1/3000
0.4	Schema di convenzione	

#### Stato Di Fatto

1.1	Estratto mappa catastale con indicazione limiti	
1.2	Stralcio PUC con perimetro aree PUA	1/4000
1.3	Stralcio rilievo aerofotogrammetrico	1/2000
1.4	Pianimetria stato di fatto con caposaldi di riferimento	1/500
1.5	Documentazione fotografica	
1.6	Piano quotato di riferimento	1/200
1.7.1	Molino: Computo Superfici	1/200
1.7.2	Molino: Pianta piano seminterrato e rialzato	1/100
1.7.3	Molino: Pianta piano primo e secondo	1/100
1.7.4	Molino: Pianta piano terzo e quarto	1/100
1.7.5	Molino: Pianta piano quinto e sesto	1/100
1.7.6	Molino: Pianta piano settimo, ottavo, nono e sezione schematica	1/100
1.8	Uffici: Computo superfici e rilievo piani f.t.	1/100
1.9	Pastificio: Computo superfici e rilievo piani f.t.	1/200

Comune di Salerno

Prot. 174063 29-04-2009 08:56:57

Class: 10.9



0900074063002



<b>Progetto - Architettura</b>		
2.1	planovolumetrico	1/1000
2.2	planimetria di zonizzazione del progetto-indicazione lotti,	1/500
2.3	planimetria con indicaz aree uso pubblico, aree da cedere, etc.	1/500
2.4	superfici di progetto e destinazioni d'uso	1/1000
2.5	piante coperture	1/500
2.6	piante liv +10 +11	1/500
2.7	piante liv +8 +9	1/500
2.8	piante liv +6 +7	1/500
2.9	piante liv +5 +4	1/500
2.10	piante liv +3	1/500
2.11	piante liv +2 +1	1/500
2.12	piante liv 0 -1	1/500
2.13	sezioni N-S / E-O	1/500
2.14	prospetti sud e nord	1/500
2.15	prospetti nord sud render	
2.16	prospetti est ed ovest	1/500
2.17	vista da via parmenide	
2.18	vista da via pienza	
2.19	viste facciata sud	

<b>Progetto - Urbanizzazioni e Scavi</b>	
3.1	Profili schematici di scavi e riporti
3.2	Relazione urbanizzazioni
3.3	Schema funzionale rete idrica
3.4	Schema funzionale rete gas
3.5	Schema funzionale rete enel e pubblica illuminazione
3.6	Schema funzionale impianto di irrigazione
3.7	Schema funzionale impianto antincendio livello 0
3.8	Schema funzionale impianto antincendio livello 1
3.9	Parcheeggi pubblici e sottopasso
3.10	Previsione costi opere di urbanizzazione

<b>Progetto - Impianti</b>		
4.1	Schema generale impianti (acquedotto, gas, fognatura, enel, etc.)	1/500
4.2	Relazione tecnica illustrativa rete fognaria	
4.3	Schema funzionale fognatura - livello 0	1/500
4.4	Schema funzionale fognatura - livello 1	1/500
4.5	Schema funzionale fognatura - livello 3	1/500
4.6	Relazione tecnica illustrativa rete acqua	
4.7	Schema funzionale rete acqua	1/500
4.8	Relazione tecnica illustrativa rete gas	
4.9	Schema funzionale rete gas	1/500
4.10	Relazione tecnica illustrativa rete telefonica	
4.11	Schema funzionale rete telefonica	1/500
4.12	Relazione tecnica illustrativa rete elettrica ed illuminazione esterna	
4.13	Schema funzionale rete enel impianto pubblica illuminazione	1/500
4.14	Relazione tecnica illustrativa antincendio	
4.15	Schema funzionale impianto antincendio - livello 0	1/500
4.16	Schema funzionale impianto antincendio - livello 1	1/500
4.17	Schema funzionale impianto antincendio - livello 3	1/500
4.18	Relazione tecnica illustrativa impianti termotecnici	
4.19	Relazione tecnica illustrativa impianto di irrigazione esterna	
4.20	Schema funzionale impianto di irrigazione esterna	1/500

#### Modulistica

copia atto di proprietà degli immobili	A-RE lettera a
copia titoli abilitanti degli edifici ricadenti nel comparto	A-RE lettera b

In seguito ad un primo esame della suddetta documentazione allegata alla proposta di PUA, il sottoscritto, con nota prot. n. 19660 del 01.02.2008, trasmessa alla Società proponente, evidenziava quanto segue:

- che la documentazione allegata alla proposta di PUA risultava carente della documentazione tecnica-amministrativa necessaria alla dimostrazione - da parte del soggetto proponente - della liceità e conformità, del preesistente complesso immobiliare dell'ex Mulino e Pastificio A. Amato, ai titoli edilizi rilasciati per la realizzazione dello stesso, ai fini della formulazione del P.U.A. del Comparto 26;
- che la documentazione relativa ai tre titoli abilitanti richiamati nell'atto di compravendita per notar G. Monica in Salerno, rogato il 22.12.2006 - rep. n.48040, oltre diversi documenti contenuti in altri fascicoli riguardanti il complesso produttivo esistente, era a disposizione in copia conforme per il ritiro;
- che, alla luce di una prima lettura degli elaborati di progetto riscontrava che:
  - Il rilievo topografico del terreno rientrante nel comparto edificatorio CR\_26, doveva essere esteso anche alla parte di suolo non di proprietà della Società richiedente;
  - Dal raffronto tra quanto riportato nella relazione illustrativa (cfr. tavola 0.1) e quanto riportato negli elaborati grafici di progetto emergevano incongruenze numeriche relative al dimensionamento del PUA.
  - Occorreva fornire chiarimenti in merito al rilievo topografico allegato alla proposta di PUA (cfr. tav. 1.6-piano quotato).

Con la suddetta nota, inoltre, la Società richiedente veniva invitata, ai sensi dell'art. 88 delle NTA del PUC, a produrre, nel più breve termine possibile, la documentazione preliminare necessaria alla dimostrazione della liceità e conformità, del preesistente complesso immobiliare dell'ex Mulino e Pastificio A. Amato, ai titoli edilizi rilasciati per la realizzazione dello stesso, ai fini della formulazione del P.U.A., nonché la documentazione occorrente a rimuovere le incongruenze riscontrate, ai fini del proseguimento dell'iter procedimentale.

La Società proponente, avendo ritirato la documentazione messa a disposizione dall'Ufficio, con nota prot. n. 38425 del 05.03.2008, ha trasmesso la seguente documentazione integrativa:

- 1) Nota tecniche esplicative, in merito ai titoli edilizi rilasciati per la realizzazione dell'opificio industriale esistente;
  - 2) Tav. 0.1 / REV.1 Relazione illustrativa urbanistica ed edilizia, con allegato titolo di proprietà;
  - 3) Tav. 1.6 / A REV.1 Relazione sullo stato di fatto, illustrativa delle destinazioni d'uso esistenti e dei titoli edilizi;
  - 4) Tav. 1.6 / REV.1 Piano quotato e planimetrie catastali;
  - 5) Tav. 2.2 / REV.1 planimetria urbanizzazioni;
  - 6) Tav. 2.3 / REV.1 Planimetria aree pubbliche-private;
  - 7) Tav. 2.4 / REV.1 Superfici di progetto;
  - 8) Pareri tecnico giuridici, ad integrazione del verbale in data 11.09.2007;
- Pareri proventati: Avv. S. Perongini e Avv. Ludogoroff.

Alla luce della documentazione allegata alla proposta di PUA, acquisita con prot. n. 200919 del 19.12.2007, così come integrata con nota prot. n. 38425 del 05.03.2008, il sottoscritto Responsabile del Procedimento, ha redatto la **Relazione Istruttoria Urbanistica ed Edilizia** di propria competenza, prot. n. 98186 del 17.06.2008 che qui si richiama, trasmessa ai richiedenti in pari data con nota prot. n. 98375, evidenziando in buona sostanza, dopo approfondito esame, quanto segue:

- La Superficie Territoriale (ST) su cui determinare il Diritto Edificatorio proprio (DEP), al netto delle aree di sedime dei fabbricati esistenti, legittimamente realizzati, è pari a mq. 8.263,73;
- La Superficie Lorda di Solaio (SLS) fuori terra dei manufatti edilizi esistenti nell'Area di Trasformazione AT\_R26, da considerare ai fini della determinazione dell'incremento del DEP, derivante dall'edificato esistente, sulla scorta della suesposta verifica di conformità degli stessi ai titoli edilizi rilasciati dall'Amministrazione, è pari a mq. 17.437,14;
- Il diritto edificatorio della superficie territoriale, al netto dell'area di sedime dei fabbricati è pari a mq. 4.131,87;
- L'incremento del diritto edificatorio "DEp", derivante dalla presenza nella "AT\_R26" di manufatti edilizi da riutilizzare, in funzione della destinazione d'uso è pari a mq. 10.668,93;
- Il diritto edificatorio della superficie territoriale del Comparto, comprensivo dell'incremento derivante dalla presenza - nella "AT" - di manufatti edilizi da riutilizzare è complessivamente pari a mq. 14.800,80;
- Il Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere dimensionato con riferimento al Diritto Edificatorio proprio (DEp) nel Comparto Edificatorio CR\_26, incrementato con i Coefficienti di correzione del DEP derivanti dalla presenza, nella AT\_R26, di manufatti edilizi, per una quantità pari a mq. 14.800,80.

La Società proponente, sulla scorta della suddetta Relazione Istruttoria (prot. n. 98186 del 17.06.2008), ha trasmesso n. 3 copie del progetto definitivo di PUA, con nota prot. n. 123236 del 29.07.2008, integrato con altre n. 6 copie - ai fini dell'acquisizione dei pareri endoprocedurali, acquisite con nota prot. n. 126366 del 05.08.2008.

#### Elenco Elaborati

##### Relazioni

0.1	Relazione illustrativa urbanistica ed edilizia	
0.1.1	Relazione illustrativa Architettonica	
0.1.2	Tabella parametri Urbanistici Architettonici di progetto	
0.1.3	Relazione illustrativa impiantistica	
0.1.4	Relazione igienico sanitaria	
0.2	Relazione Geologica e indagini geologiche tecniche e geognostiche	
0.3	Relazione Sull'impatto Acustico	
0.3.1	Ubicazione Misure	1/3000
0.3.2	Clima Acustico	1/3000
0.3.3	Zona Acustica	1/3000
0.5	Cronoprogramma dei lavori	

##### Stato Di Fatto

1.1	Estratto mappa catastale con indicazione limiti	
1.2	Stralcio PUC con perimetro aree PUA	1/4000
1.3	Stralcio rilievo aerofotogrammetrico	1/2000
1.4	Planimetria stato di fatto con caposaldi di riferimento	1/500
1.5	Documentazione fotografica	
1.6	Piano quotato di riferimento	1/200
1.7.1	Molino: Computo Superfici	1/200
1.7.2	Molino: Pianta piano seminterrato e rialzato	1/100
1.7.3	Molino: Pianta piano primo e secondo	1/100
1.7.4	Molino: Pianta piano terzo e quarto	1/100
1.7.5	Molino: Pianta piano quinto e sesto	1/100
1.7.6	Molino: Pianta piano settimo, ottavo, nono e sezione schematica	1/100
1.8	Uffici: Computo superfici e rilievo piani f.t.	1/100
1.9	Pastificio: Computo superfici e rilievo piani f.t.	1/200



- 1.10 Profili regolatori e sovrapposizioni
- 1.11 Sovrapposizioni e vincoli operanti

<b>Progetto - Architettura</b>	<b>1/1000</b>
2.1 planovolumetrico	1/500
2.2 planimetria urbanizzazioni	1/500
2.3 planimetria aree verdi	1/1000
2.4 superfici di progetto	1/1000
2.4.0 destinazioni d'uso e superfici	1/500
2.4.1 superfici di progetto - quotate	1/500
2.4.2 superfici di progetto - quotate	1/500
2.4.3 superfici di progetto - quotate	1/500
2.5 piante coperture	1/500
2.6 piante liv +10 +11	1/500
2.7 piante liv +8 +9	1/500
2.8 piante liv +6 +7	1/500
2.9 piante liv +5 +4	1/500
2.10 piante liv +3 +2	1/500
2.11 piante liv +1 +0	1/200
2.12 piante stralci	1/500
2.13 sezioni N-S / E-O	1/500
2.14 prospetti sud e nord	1/200
2.15 prospetto nord render	1/200
2.16 prospetto sud render	1/500
2.17 prospetti est ed ovest	
2.18 vista da via parmenide	
2.19 vista da via pienza	
2.20 viste facciata sud	

<b>Progetto - Urbanizzazioni e Scavi</b>	<b>1/250</b>
3.1.A Profili schematici di scavi e riporti - Sezioni longitudinali	1/250
3.1.B Profili schematici di scavi e riporti - Sezioni trasversali	
3.2 Relazione urbanizzazioni	
3.3 Schema funzionale rete idrica	
3.4 Schema funzionale rete gas	
3.5 Schema funzionale rete enel e pubblica illuminazione	
3.6 Schema funzionale impianto di irrigazione	
3.7 Schema funzionale impianto antincendio livello 0	
3.8 Schema funzionale impianto antincendio livello 1	
3.9 Parcheggi pubblici e sottopasso	
3.10 Previsione costi opere di urbanizzazione	
3.11 Prospetto asseverato costi opere di urbanizzazione	

<b>Progetto - Impianti</b>	<b>1/500</b>
4.0 Stato di fatto reti impiantistiche	1/500
4.1 Schema generale impianti (acquedotto, gas, fognature, enel, etc.)	
4.2 Relazione tecnica illustrativa rete fognaria	1/500
4.3 Schema funzionale fognatura - livello 0	1/500
4.4 Schema funzionale fognatura - livello 1	1/500
4.5 Schema funzionale fognatura - livello 3	
4.6 Relazione tecnica illustrativa rete acqua	1/500
4.7 Schema funzionale rete acqua	
4.8 Relazione tecnica illustrativa rete gas	1/500
4.9 Schema funzionale rete gas	
4.10 Relazione tecnica illustrativa rete telefonica	1/500
4.11 Schema funzionale rete telefonica	
4.12 Relazione tecnica illustrativa rete elettrica ed illuminazione esterna	1/500
4.13 Schema funzionale rete enel impianto pubblica illuminazione	
4.14 Relazione tecnica illustrativa antincendio	1/500
4.15 Schema funzionale impianto antincendio - livello 0	1/500
4.16 Schema funzionale impianto antincendio - livello 1	1/500
4.17 Schema funzionale impianto antincendio - livello 3	
4.18 Relazione tecnica illustrativa impianti termotecnici	
4.19 Relazione tecnica illustrativa impianto di irrigazione esterna	1/500
4.20 Schema funzionale impianto di irrigazione esterna	

- Documentazione per acquisire i pareri di Enti competenti**
- 6.1 Relazione paesaggistica
  - 6.2 Studio di compatibilità idraulica
  - 6.3 Relazione sull'erosione costiera.

Alla luce della suddetta documentazione, il sottoscritto Responsabile del Procedimento, ha redatto la Relazione Istruttoria Urbanistica ed Edilizia di propria competenza, prot. n. 207353 del 23.12.2008 che qui si richiama, trasmessa ai richiedenti in pari data con nota prot. n. 207513, dopo approfondito esame istruttorio, ha rimesso, in buona sostanza, le seguenti conclusioni:

- I richiedenti hanno facoltà di proporsi quali soggetti attuatori del Comparto Edificatorio CR\_26.
- Ai fini dell'acquisizione delle aree di proprietà comunale, comprese nel comparto CR\_26, occorre seguire le procedure stabilite dal Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale, approvato con delibera di Consiglio

Comunale n. 12 del 07.04.2008, in conformità a quanto disposto con delibera di Consiglio Comunale n. 07 del 07.04.2008.

- Il progetto di che trattasi, dovrà essere integrato alla luce dell'esame istruttorio sopra rappresentato.
- Dovrà essere inoltre presentata la seguente documentazione:
  - Schema di Convenzione, conforme a quello tipo, approvato con delibera di G.C. n. 1002 del 19.09.2008;
  - Norme Tecniche di Attuazione.
- Il progetto di che trattasi potrà essere approvato con le procedure di pubblicazione fissate dall'art. 27 della legge regionale 22.12.2004 n. 16, previa acquisizione dei seguenti pareri endoprocedurali, prima della delibera di adozione (cfr. art. 27, comma 2 della stessa L.R.):
  - Autorizzazione del Responsabile Armamento e Opere Civili della Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. - Napoli, ai sensi dell'art. 60 del D.P.R. 753/80, a costruire a distanza dalla rotaia ferroviaria inferiore a quella minima imposta, dall'art. 49 dello stesso D.P.R.;
  - Parere Autorità di Bacino in Destra Sele, ex art. 14 della L.R. n.8/94.
- Occorre altresì fornire chiarimenti in merito alla servitù di elettrodotto gravante sul terreno già individuato in C.T. al foglio n. 39 p.lla n. 107, concessa - con atto trascritto l'11.04.1960 ai nn. 7673/6848 - a favore della Società Elettrica Campania S.p.A., così come riportato nell'atto di compravendita per notar G. Monica in Salerno, rogato il 22.12.2006 - rep. n. 48040.
- Per quanto attiene l'alienazione delle aree di proprietà comunale, il Consiglio Comunale con atto n° 40 del luglio 2007, integrato con successiva delibera di C.C. n. 07 del 07.04.2008, ha stabilito di alienare le aree di proprietà comunale comprese nei Comparti edificatori del PUC attraverso procedure di evidenza pubblica, ponendo a base d'asta il valore di cui alla Perizia di Stima approvata dalla G. M. con atto n. 240 del 23-02-2007, con possibilità di offerte solo in aumento. Con lo stesso atto ha stabilito, altresì, che i soggetti attuatori dei comparti possano esercitare il diritto di prelazione "pro quota" nell'acquisizione delle predette aree pubbliche e/o dei relativi diritti edificatori, al maggior prezzo risultante dall'esperimento d'asta e che laddove la prelazione non venga esercitata da tutti i proprietari aventi la facoltà, ne conseguirà un proporzionale accrescimento della quota da acquisire in favore dei soli soggetti che esercitano la prelazione.
- A seguito dell'approvazione del terzo decreto correttivo (D. Lgs. 11.09.2008 n. 152 entrato in vigore il 17.10.2008) il Codice dei contratti pubblici, disciplina le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con due norme:
  - L'art. 32, comma 1, lettera g) (riferito ai contratti di importo pari o superiore alle soglie di cui all'art. 28 del Codice) riguardante i lavori pubblici da realizzarsi da parte dei soggetti privati titolari dei permessi di costruire, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 16 co. 2 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 28 co. 5 della legge 17/08/1942 n. 1150.
  - L'art. 122, comma 8 (riferito ai contratti di importo inferiore alle soglie di cui all'art. 28 del Codice), secondo il quale: "Per l'affidamento dei lavori pubblici di cui all'art. 32, co.1, lett. g), si applica la procedura prevista dall'art. 57, comma 6; l'invito è rivolto ad almeno cinque soggetti se sussistono in tale numero aspiranti idonei.
- La normativa a regime, dopo l'entrata in vigore del terzo decreto correttivo, introduce pertanto due novità fondamentali:
  - non c'è più alcuna distinzione tra opere di urbanizzazione primaria e secondaria, unificate sotto la medesima disciplina;
  - tutte le opere, a prescindere dal loro importo (inferiore, pari o superiore alla soglia comunitaria), sono ricondotte nell'alveo del Codice dei Contratti e discriminate, in base all'importo, esclusivamente sotto il profilo della procedura applicabile
  - Non esiste più alcuna possibilità, per il privato, di eseguire in proprio le opere di urbanizzazione.
  - Infine, per tutto quanto sopra rappresentato, essendo ricondotte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nell'alveo del Codice dei Contratti, ne consegue che, prima dell'approvazione del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione occorre procedere alla verifica preventiva dell'interesse archeologico, come disposto dall'art. 95 del Codice, con le procedure indicate nel successivo art. 96.

La Società proponente, in riscontro a quanto richiesto nella suddetta Relazione Istruttoria (prot. n. 207353 del 23.12.2008) e facendo seguito all'esito dell'incontro indetto dal dirigente dello Staff Sindaco tenutosi in data 07.01.2009, ha trasmesso n. 3 copie del progetto definitivo di PUA, con nota prot. n. 47012 del 19.03.2009, con le modifiche e le integrazioni richieste; progetto composto dai seguenti elaborati:

#### Elenco Elaborati

##### Relazioni

0.1	Relazione illustrativa urbanistica ed edilizia	(elaborato modificato)
0.1.1	Relazione illustrativa Architettonica	(elaborato modificato)
0.1.2	Tabella parametri Urbanistici Architettonici di progetto	(elaborato modificato)
0.1.3	Relazione illustrativa Impiantistica	
0.1.4	Relazione igienico sanitaria	
0.1.5	Relazione illustrativa urbanizzazioni	(nuovo elaborato)
0.2	Relazione Geologica e indagini geologiche tecniche e geognostiche	(acquisita il 29.07.2008)
0.3	Relazione Sull'impatto Acustico	
0.3.1	Ubicazione Misure	1/3000
0.3.2	Clima Acustico	1/3000
0.3.3	Zona Acustica	1/3000
0.4	Schema di Convenzione	

## 0.5 Cronoprogramma dei lavori

### Stato Di Fatto

1.1	Estratto mappa catastale con indicazione limiti	1/4000	
1.2	Stralcio PUC con perimetro aree PUA	1/2000	
1.3	Stralcio rilievo aerofotogrammetrico	1/500	
1.4	Planimetria stato di fatto con capesaldi di riferimento		
1.5	Documentazione fotografica	1/200	
1.6	Piano quotato di riferimento	1/200	
1.7.1	Molino: Computo Superfici	1/100	
1.7.2	Molino: Pianta piano seminterrato e rialzato	1/100	
1.7.3	Molino: Pianta piano primo e secondo	1/100	
1.7.4	Molino: Pianta piano terzo e quarto	1/100	
1.7.5	Molino: Pianta piano quinto e sesto	1/100	
1.7.6	Molino: Pianta piano settimo, ottavo, nono e sezione schematica	1/100	
1.8	Uffici: Computo superfici e rilievo piani f.f.	1/200	
1.9	Pastificio: Computo superfici e rilievo piani f.f.	1/500	(elaborato modificato)
1.10	Profili regolatori	1/500	(elaborato modificato)
1.11	Sovrapposizioni e vincoli operanti	1/200	(nuovo elaborato)
1.12	Servitù enel		

### Progetto - Architettura

2.1	planovolumetrico	1/1000	(elaborato modificato)
2.2	planimetria urbanizzazioni	1/500	(elaborato modificato)
2.3	planimetria aree verdi	1/500	(elaborato modificato)
2.3.0	destinazione d'uso del suolo - distanze dai fabbricati	1/500	(nuovo elaborato)
2.4	superfici di progetto	1/1000	(elaborato modificato)
2.4.0	destinazioni d'uso e superfici	1/1000	(elaborato modificato)
2.4.1	superfici di progetto - quotate	1/500	(elaborato modificato)
2.4.2	superfici di progetto - quotate	1/500	(elaborato modificato)
2.4.3	superfici di progetto - quotate	1/500	(elaborato modificato)
2.5	piante coperture	1/500	(elaborato modificato)
2.6	piante liv +10 +11	1/500	(elaborato modificato)
2.7	piante liv +8 +9	1/500	(elaborato modificato)
2.8	piante liv +6 +7	1/500	(elaborato modificato)
2.9	piante liv +5 +4	1/500	(elaborato modificato)
2.10	piante liv +3 +2	1/500	(elaborato modificato)
2.11	piante liv +1 +0	1/500	(elaborato modificato)
2.12	piante stralci	1/200	(elaborato modificato)
2.13	sezioni N-S / E-O	1/500	(elaborato modificato)
2.14	prospetti sud e nord	1/500	(elaborato modificato)
2.15	prospetto nord render	1/200	(elaborato modificato)
2.16	prospetto sud render	1/200	(elaborato modificato)
2.17	prospetti est ed ovest	1/500	(elaborato modificato)
2.18	vista da via parmenide		(elaborato modificato)
2.19	vista da via picenza		
2.20	viste facciata sud		

### Progetto - Urbanizzazioni e Scavi

3.1.A	Profili schematici di scavi e riporti - Sezioni longitudinali	1/250	
3.1.B	Profili schematici di scavi e riporti - Sezioni trasversali	1/250	
3.3	Schema funzionale rete idrica		
3.4	Schema funzionale rete gas		
3.5	Schema funzionale rete enel e pubblica illuminazione		
3.6	Schema funzionale impianto di irrigazione		
3.7	Schema funzionale impianto antincendio livello 0		
3.8	Schema funzionale impianto antincendio livello 1		
3.9	Parcheggi pubblici e sottopasso		
3.10	Previsione costi opere di urbanizzazione		
3.11	Prospetto asseverato costi opere di urbanizzazione		(nuovo elaborato)
3.12	Previsione costi commerciale e terziario		(nuovo elaborato)
3.13	piante liv +1 +0 - Stralcio per Beni archeologici	1/500	

### Progetto - Impianti

4.0	Stato di fatto reti impiantistiche	1/500	
4.1	Schema generale impianti (acquedotto, gas, fognature, enel, etc.)	1/500	
4.2	Relazione tecnica illustrativa rete fognaria		
4.3	Schema funzionale fognatura - livello 0	1/500	
4.4	Schema funzionale fognatura - livello 1	1/500	
4.5	Schema funzionale fognatura - livello 3	1/500	
4.6	Relazione tecnica illustrativa rete acqua		
4.7	Schema funzionale rete acqua	1/500	
4.8	Relazione tecnica illustrativa rete gas		
4.9	Schema funzionale rete gas	1/500	
4.10	Relazione tecnica illustrativa rete telefonica		
4.11	Schema funzionale rete telefonica	1/500	
4.12	Relazione tecnica illustrativa rete elettrica ed illuminazione esterna		
4.13	Schema funzionale rete enel impianto pubblica illuminazione	1/500	
4.14	Relazione tecnica illustrativa antincendio		
4.15	Schema funzionale impianto antincendio - livello 0	1/500	

4.16	Schema funzionale impianto antincendio - livello 1	1/500
4.17	Schema funzionale impianto antincendio - livello 3	1/500
4.18	Relazione tecnica illustrativa impianti termotecnici	
4.19	Relazione tecnica illustrativa impianto di irrigazione esterna	
4.20	Schema funzionale impianto di irrigazione esterna	1/500

Documentazione per acquisire i pareri di Enti competenti

6.1 Relazione paesaggistica

Documentazione

7.1 Norme Tecniche di Attuazione

Progetto preliminare scuola elementare

8.1	Relazione illustrativa architettonica		(nuovo elaborato)
8.2	Pianta piano terra quota + 13,74	1/200	(nuovo elaborato)
8.3	Pianta copertura quota + 17,20	1/200	(nuovo elaborato)
8.4	Prospetti nord e sud	1/200	(nuovo elaborato)
8.5	Prospetto est e Sezioni	1/200	(nuovo elaborato)
8.6	Preventivo costi edificio scolastico		(nuovo elaborato)

Alla luce della suddetta documentazione, il sottoscritto Responsabile del Procedimento, ha redatto la **Relazione Istruttoria Urbanistica ed Edilizia di propria competenza**, prot. n. 60221 del 08.04.2008 che qui si richiama, trasmessa al Dirigente in pari data, per i provvedimenti di competenza.

Con successiva Delibera di Giunta Comunale n. 444 del 09.04.2009, l'Amministrazione Comunale, condividendo il rapporto dirigenziale, prot. n. 60120 del 08.04.2009, ha deliberato:

- di dare attuazione nel PUA del Comparto Edificatorio CR\_26 a quanto previsto dalla deliberazione di G. C. n.43 del 12.01.2007 (condivisa e confermata dal Consiglio Comunale con delibera n. 05 del 22.01.2007), prevedendo in area esterna alla perimetrazione del predetto PUA la realizzazione della attrezzatura scolastica;
- di individuare quale sito del nuovo plesso scolastico l'area in via vecchia Pienza attualmente sede del prefabbricato adibito ad attrezzatura scolastica, unificando in un progetto complessivo attrezzature esistenti e attrezzature di progetto, anche utilizzando a tal fine gli oneri connessi al plesso scolastico di progetto;
- di acquisire gratuitamente l'area all'interno del PUA del CR-26 prevista come area destinata a urbanizzazione secondaria - attrezzatura scolastica - per adibirla a verde attrezzato di urbanizzazione secondaria.

La Società proponente, recependo il suddetto Atto Giuntale prot. n. 444 del 09.04.2009, ha integrato gli elaborati di progetto del Piano Urbanistico Attuativo del Comparto Edificatorio CR\_26, come di seguito rappresentato, prevedendo in area esterna alla perimetrazione del predetto PUA la realizzazione della attrezzatura scolastica.

- Con nota prot. n. 67591 del 21.04.2009, comprensiva dei seguenti elaborati propedeutici all'acquisizione del Nulla-Osta della Soprintendenza BAP:

- 0.1	relazione illustrativa urbanistica ed edilizia	
- 1.10	Profili regolatori e sovrapposizioni	
- 1.11	sovrapposizioni e vincoli operanti	1/500
- 1.12	servitù enel	1/200
- 2.1	planovolumetrico	1/1000
- 2.2	planimetria urbanizzazioni	1/500
- 2.3	planimetria aree verdi	1/500
- 2.3.0	destinazione d'uso del suolo - distanze dai fabbricati	1/500
- 2.4	superfici di progetto	1/1000
- 2.4.0	destinazioni d'uso e superfici	1/1000
- 2.4.1	superfici di progetto - quotate	1/500
- 2.4.2	superfici di progetto - quotate	1/500
- 2.4.3	superfici di progetto - quotate	1/500
- 2.5	piante coperture	1/500
- 2.6	piante liv +10 +11	1/500
- 2.7	piante liv +8 +9	1/500
- 2.8	piante liv +6 +7	1/500
- 2.9	piante liv +5 +4	1/500
- 2.10	piante liv +3 +2	1/500
- 2.11	piante liv +1 +0	1/500
- 2.12	piante stralci	1/200
- 2.13	sezioni N-S / E-O	1/500
- 2.14	prospetti sud e nord	1/500
- 2.15	prospetto nord render	1/200
- 2.16	prospetto sud render	1/200
- 2.17	prospetti est ed ovest	1/500
- 2.18	vista da via parmenide	
- 2.19	vista da via pienza	
- 2.20	viste facciata sud	
- 6.1	relazione paesaggistica	

- Con nota prot. n. 72772 del 27.04.2009, comprensiva dei seguenti elaborati propedeutici all'adozione del PUA da parte della Giunta Comunale, elaborati posti a base della presente valutazione:



## Elenco Elaborati

### Relazioni

0.1	Relazione Illustrativa urbanistica ed edilizia	
0.1.1	Relazione illustrativa Architettonica	
0.1.2	Tabella parametri Urbanistici Architettonici di progetto	
0.1.3	Relazione illustrativa Implantistica	
0.1.4	Relazione igienico sanitaria	
0.2	Relazione Geologica e indagini geologiche tecniche e geognostiche	(acquisita il 29.07.2008)
0.3	Relazione Sull'impatto Acustico	
0.3.1	Ubicazione Misure	1/3000
0.3.2	Clima Acustico	1/3000
0.3.3	Zona Acustica	1/3000
0.4	Schema di Convenzione	(acquisita il 21.04.2009)
0.5	Cronoprogramma dei lavori	

### Stato Di Fatto

1.1	Estratto mappa catastale con indicazione limiti	
1.2	Stralcio PUC con perimetro aree PUA	1/4000
1.3	Stralcio rilievo aerofotogrammetrico	1/2000
1.4	Planimetria stato di fatto con caposaldi di riferimento	1/500
1.5	Documentazione fotografica	
1.6	Piano quotato di riferimento	1/200
1.7.1	Molino: Computo Superfici	1/200
1.7.2	Molino: Pianta piano seminterrato e rialzato	1/100
1.7.3	Molino: Pianta piano primo e secondo	1/100
1.7.4	Molino: Pianta piano terzo e quarto	1/100
1.7.5	Molino: Pianta piano quinto e sesto	1/100
1.7.6	Molino: Pianta piano settimo, ottavo, nono e sezione schematica	1/100
1.8	Uffici: Computo superfici e rilievo piani f.l.	1/200
1.9	Pastificio: Computo superfici e rilievo piani f.l.	1/500
1.10	Profili regolatori	1/500
1.11	Sovrapposizioni e vincoli operanti	1/200
1.12	Servitù enel	

### Progetto - Architettura

2.1	planovolumetrico	1/1000
2.2	planimetria urbanizzazioni	1/500
2.3	planimetria aree verdi	1/500
2.3.0	destinazione d'uso del suolo - distanze dai fabbricati	1/500
2.4	superfici di progetto	1/1000
2.4.0	destinazioni d'uso e superfici	1/1000
2.4.1	superfici di progetto - quotate	1/500
2.4.2	superfici di progetto - quotate	1/500
2.4.3	superfici di progetto - quotate	1/500
2.5	piante coperture	1/500
2.6	piante liv +10 +11	1/500
2.7	piante liv +8 +9	1/500
2.8	piante liv +6 +7	1/500
2.9	piante liv +5 +4	1/500
2.10	piante liv +3 +2	1/500
2.11	piante liv +1 +0	1/500
2.12	piante stralci	1/200
2.13	sezioni N-S / E-O	1/500
2.14	prospetti sud e nord	1/500
2.15	prospetto nord render	1/200
2.16	prospetto sud render	1/200
2.17	prospetti est ed ovest	1/500
2.18	vista da via parmenide	
2.19	vista da via pienza	
2.20	viste fauciata sud	

### Progetto - Urbanizzazioni e Scavi

3.1.A	Profili schematici di scavi e riporti - Sezioni longitudinali	1/250
3.1.B	Profili schematici di scavi e riporti - Sezioni trasversali	1/250
3.2	Relazione illustrativa urbanizzazioni	
3.3	Schema funzionale rete idrica	
3.4	Schema funzionale rete gas	
3.5	Schema funzionale rete enel e pubblica illuminazione	
3.6	Schema funzionale impianto di irrigazione	
3.7	Schema funzionale impianto antincendio livello 0	
3.8	Schema funzionale impianto antincendio livello 1	
3.9	Parcheggi pubblici e sottopasso	
3.10	Previsione costi opere di urbanizzazione	
3.11	Prospetto asseverato costi opere di urbanizzazione	
3.12	Previsione costi commerciale e terziario	
3.13	piante liv +1 +0 - Stralcio per Beni archeologici	1/500

### Progetto - Impianti

4.0	Stato di fatto reti impiantistiche	1/500
-----	------------------------------------	-------

4.1	Schema generale impianti (acquedotto, gas, fognature, e rel, etc.)	1/500
4.2	Relazione tecnica illustrativa rete fognaria	
4.3	Schema funzionale fognatura - livello 0	1/500
4.4	Schema funzionale fognatura - livello 1	1/500
4.5	Schema funzionale fognatura - livello 3	1/500
4.6	Relazione tecnica illustrativa rete acqua	
4.7	Schema funzionale rete acqua	1/500
4.8	Relazione tecnica illustrativa rete gas	
4.9	Schema funzionale rete gas	1/500
4.10	Relazione tecnica illustrativa rete telefonica	
4.11	Schema funzionale rete telefonica	1/500
4.12	Relazione tecnica illustrativa rete elettrica ed illuminazione esterna	
4.13	Schema funzionale rete enel impianto pubblica illuminazione	1/500
4.14	Relazione tecnica illustrativa antincendio	
4.15	Schema funzionale impianto antincendio - livello 0	1/500
4.16	Schema funzionale impianto antincendio - livello 1	1/500
4.17	Schema funzionale impianto antincendio - livello 3	1/500
4.18	Relazione tecnica illustrativa impianti termotecnici	
4.19	Relazione tecnica illustrativa impianto di irrigazione esterna	
4.20	Schema funzionale impianto di irrigazione esterna	1/500

Documentazione per acquisire i pareri di Enti competenti

6.1 Relazione paesaggistica

Documentazione

7.1 Norme Tecniche di Attuazione

Tanto premesso, il sottoscritto arch. Nicola Massimo GENTILE, responsabile unico del procedimento per l'approvazione del PUA, giusta Disposizione del Direttore del Settore Urbanistica, prot. n. 76698 dell' 8 maggio 2007, redige la presente relazione istruttoria, comprensiva di valutazione di conformità del progetto.

#### TITOLARITA' ALL'ATTUAZIONE DEL COMPARTO

La proposta di Piano Urbanistico Attuativo in oggetto indicata, avente valore di Piano di Lottizzazione, ai sensi della legge 17 agosto 1942 - n.1150, articolo 28 - da sottoporre all'esame della Giunta Comunale, è stata presentata dalla Società AMATO RE S.r.l., soggetto titolare della quota maggioritaria di partecipazione al Comparto Edificatorio CR\_26, essendo l'immobile di proprietà esteso mq. 14.728 (cfr. visura catastale n. SA0349039 ricompresa nell'elaborato 1.1 allegato all'istanza), rispetto all'intera superficie del comparto estesa per circa mq. 17.544, come risultante dalla scheda del comparto CR\_26, contenuta nell'elaborato N3 del PUC.

Per la restante consistenza, riguardante le superfici di pertinenza della sede stradale di via Parmenide, risulta - per quanto è stato possibile riscontrare dagli atti depositati presso l'Ufficio amministrativo del Settore Urbanistica - che:

- dette aree (già di pertinenza del tratto della SS 18 dal km. 57,460 al km 58,666) sono state consegnate, ai sensi dell'art. 6 della legge 12.02.1958 n. 126, dall'ANAS al Comune di Salerno con verbale del 16.07.1979, divenuto efficace in seguito ad approvazione dello stesso con delibera di G.M. n. 4429 del 03.09.1979;
- Pertanto, essendo le suddette aree (di pertinenza della via Parmenide) di proprietà comunale, a cui il PUA attribuisce nuove funzioni e che sottopone a trasformazione all'interno dell' Area di Trasformazione ATR\_26, i soggetti attuatori delle trasformazioni dovranno procedere alla verifica della loro capacità di contribuire alla formazione di DEp attraverso i dovuti contatti formali con l'Ente Proprietario (Comune di Salerno), come stabilito dal Consiglio Comunale, con delibera n. 07 del 07.04.2008.

Ai fini dell'acquisizione delle suddette aree di proprietà comunale, poste in fregio alla via Parmenide, (riportate in C.T. al foglio 39 con mappali nn. 111 e 114), occorre seguire le procedure stabilite dal Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 07.04.2008.

#### DESCRIZIONE ED ANALISI DELLO STATO DI FATTO

Il Comparto Edificatorio CR\_26 è del tipo "continuo", ed è interamente costituito dall' Area di Trasformazione ATR\_26, oggetto dell'intervento, come delimitata nel Piano Urbanistico Comunale, approvato in data 28 dicembre 2006 con Decreto n. 147/2006 dell'Amministrazione Provinciale di Salerno.

Il suddetto Comparto Edificatorio è ubicato nella zona Est del Centro Urbano e confina con via Pienza, via Parmenide, ferrovia SA-RC, altra proprietà.

L'area oggetto dell'intervento è così costituita:

- Per la maggior consistenza, dal complesso immobiliare esistente - già di proprietà della "A. Amato & C. Molini e Pastifici in Salerno SpA", da cui è stata acquistata con atto di compravendita per notar G. Monica in Salerno, rogato il 22.12.2006 - rep. n.48040 e registrato in Salerno al n. 64 in data 04.01.2007;
- Per la restante consistenza, dai terreni di pertinenza della sede stradale di via Parmenide, consegnata (per il tratto della SS 18 dal km. 57,460 al km 58,666) dall'ANAS al Comune di Salerno con verbale del 16.07.1979, divenuto efficace in seguito ad approvazione dello stesso con delibera di G.M. n. 4429 del 03.09.1979.

L'intero complesso edilizio esistente, occupa tra aree scoperte e coperte una superficie di circa mq. 14.728, come risultante dal suddetto atto di compravendita, ed è attualmente costituito dai seguenti corpi di fabbrica, in buona parte

VERIFICA AS PROPOSTA ACQUISTATA -

dismessi, già facenti parte dello stabilimento "Amato & C S.p.A.":

- Palazzina uffici, a pianta rettangolare, che sviluppa su piano terra e tre piani superiori, adibita ad attività direzionali (uffici direzionali, amministrativi e commerciali), collegate al ciclo produttivo dell'intero stabilimento. (cfr. Tav. 0.1/REV.1 - Relazione illustrativa urbanistica ed edilizia e Tav. 1.6/A REV.1 - Rel. sullo stato di fatto, acquisite con prot. n. 38425 del 05.03.2008)
- Molino, avente forma ad "L", composto: (cfr. Tav. 0.1/REV.1 - Relazione illustrativa urbanistica ed edilizia e Tav. 1.6/A REV.1 - Relazione sullo stato di fatto, acquisite con prot. n. 38425 del 05.03.2008)
  - per la sua parte maggiore da un corpo di fabbrica di sette piani fuori terra (adibiti ad attività lavorative del ciclo produttivo) oltre il piano seminterrato (anch'esso adibito ad attività lavorative del ciclo produttivo);
  - da un secondo corpo di fabbrica, in continuità al primo, di nove piani fuori terra (adibiti ad attività lavorative del ciclo produttivo) oltre il piano seminterrato (anch'esso adibito ad attività lavorative del ciclo produttivo).
- Pastificio, di forma rettangolare, composto: (cfr. Tav. 0.1 / REV.1 - Relazione illustrativa urbanistica ed edilizia e Tav. 1.6 / A REV.1 - Relazione sullo stato di fatto, acquisite con prot. n. 38425 del 05.03.2008)
  - da un corpo di fabbrica di due piani fuori terra (adibiti ad attività lavorative del ciclo produttivo) oltre un corpo aggiunto costituito da piani ammezzati ai due piani fuori terra (adibiti ad uffici e sala produzione) ed il piano seminterrato (adibito ad attività lavorative del ciclo produttivo);
  - da un secondo corpo di fabbrica, in continuità al primo, di un piano fuori terra (adibito ad attività lavorative del ciclo produttivo) oltre il piano seminterrato (anch'esso adibito ad attività lavorative del ciclo produttivo).

#### Vincoli Operanti.

L'area oggetto di intervento, ricadente nell'Area di trasformazione AT\_R26, è sottoposta parzialmente ai seguenti vincoli:

- Tutela paesaggistica, ai sensi dell'art. 142, comma 1 lett. a) del D.Lgs. 22.1.2004 n. 42 - (territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia);
- Fascia di rispetto ferroviaria, ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. 753/80;

Per quanto attiene la normativa di attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del territorio, (adottato dall'Autorità di Bacino Regionale in Destra Sele, così come modificato e pubblicato sul B.U.R.C. n.13 del 24.03.2003) l'area oggetto degli interventi ricade:

- in Area a Rischio idraulico moderato (R1), definita e disciplinata per il caso in specie, dagli artt. 8 e 18 della normativa di attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Territorio, adottato dall'Autorità di Bacino Destra Sele e pubblicato sul B.U.R.C. n. 13 del 24.03.2003
- in Fascia fluviale di categoria B3, definita e disciplinata per il caso in specie, dagli artt. 30,31 e 32 della suddetta normativa di attuazione

#### Prescrizioni per le Aree a rischio idraulico:

- All'interno dell'Area a Rischio idraulico moderato (R1) sono consentiti tutti gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, quale quello in esame, previo studio di compatibilità idraulica, di cui all'art. 40 della normativa di attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Territorio, asseverato con dichiarazione giurata, da tecnico abilitato;

#### Disposizioni per la tutela del Pericolo idrogeologico:

- Ai sensi dell'art. 30 delle N.T.A. del P.S.A.I., le disposizioni per la tutela dal Pericolo idrogeologico, si applicano nelle aree caratterizzate dal pericolo idrogeologico laddove non comprendono aree già perimetrate come a rischio, per cui, nel caso in specie le disposizioni da applicare sono quelle relative alle aree a rischio, come sopra evidenziato.
- Inoltre, le aree in oggetto rientrano nell'ambito di applicazione di cui al 1° comma lett. c) dell'art. 3 delle "Misure di Salvaguardia della Costa" - adottate dal C.I. dell'Autorità di Bacino Regionale in Destra Sele con delibera n. 73 del 28.10.2004, pubblicata sul B.U.R.C. n. 59 del 06.12.2004 - disciplinate dal 1° comma lett. b6) dell'art. 4 delle stesse Misure di Salvaguardia, per cui:
  - L'intervento di cui trattasi rientra tra quelli consentiti dall'art. 4 comma 1 lettera b6) delle suddette Misure di Salvaguardia della Costa, a condizione che venga prodotta idonea Relazione tecnica asseverata, dalla quale si evinca che le opere previste nel progetto, conformi alla normativa del P.S.A.I., siano compatibili con le disposizioni contenute nel comma 1 lett. b6) dello stesso articolo 4.

Spetta all'Autorità di Bacino esprimere, ai sensi dell'art. 14 della L.R. n.8/94, un parere preventivo, obbligatorio e non vincolante sull'adozione dei piani attuativi degli strumenti urbanistici generali, quale è quello in esame.

Occorre infine evidenziare, così come riportato nell'atto di compravendita per notar G. Monica in Salerno, rogato il 22.12.2006 - rep. n.48040, che la parte venditrice concesse - con atto trascritto l'11.04.1960 al nn. 7673/6848 a favore della Società Elettrica Campania S.p.A. - servizi di elettrodotto gravante sul terreno già individuato in C.T. al foglio n. 39 p.lla n. 107.

#### Recapito acque nere e meteoriche

Come descritto nella relazione illustrativa impiantistica (tav.0.1.3), le acque nere e meteoriche, sono attualmente recepite da un collettore di tipo misto su via Vecchia Pienza con pendenze lungo la direttrice nord/est-sud/ovest.

#### Allacciamento Rete Gas

Come descritto nella relazione illustrativa impiantistica (tav.0.1.3), dall'analisi dello stato dei luoghi e dalle informazioni



acquisite dalla società Salerno Energia s.p.a., che gestisce la rete, si è potuto riscontrare che sulla via Vecchia Pienza è presente una tubazione in acciaio di trasporto del gas metano con diametro nominale di 100 mm, mentre una seconda tubazione di trasporto in acciaio, con diametro nominale di 300 mm., corre invece sulla via Parmenide. GAS

Al fine di redigere correttamente lo schema funzionale, con l'assegnazione anche del diametro delle tubazioni in globo, si è provveduto ad una prima sommaria stima delle utenze.

#### Allacciamento Rete Idrica

Come descritto nella relazione illustrativa impiantistica (tav. 0.1.3), a seguito dei colloqui intercorsi con la società Salerno Sistemi S.p.A., che gestisce la rete idrica della città di Salerno, si sono acquisite le informazioni sul tipo di tubazioni presenti sulla via vecchia Pienza e le relative condizioni di esercizio. Si è così preso atto che sulla via Vecchia Pienza corre una tubazione in acciaio del diametro 100 mm., che si collega, in prossimità dell'incrocio con la via Tusciano, ad un'altra tubazione in acciaio del diametro di 400 mm. ACQUA

Le condizioni di esercizio per i tratti in esame, rilevate dalla società che gestisce la rete idrica salernitana, sono: pressione media disponibile sul piano stradale di 5.20 bar con un minimo di 4.20 bar. Tali valori di esercizio sono strettamente legati alle condizioni istantanee di esercizio delle rete idrica.

#### Consistenza catastale degli immobili (comprensiva del terreno libero e sedime dei manufatti edilizi).

L'area oggetto di intervento, ricadente nell'Area di trasformazione AT\_R26 del Comparto Edificatorio CR\_26, è così costituita:

- Per la maggior consistenza (comprensiva dell'area di sedime dei fabbricati e dell'area scoperta di pertinenza), dal complesso immobiliare esistente, di proprietà della Società AMATO RE S.r.l, come risultante dall'atto di compravendita per notar G. Monica in Salerno - rogato il 22.12.2006 con rep. n. 48040 e registrato in Salerno al n. 64 in data 04.01.2007 - allegato in copia alla relazione tecnica, censito:
  - presso il N.C.E.U. di Salerno al foglio n. 39 con particella n. 38 (cfr. visura per immobile n. SA0347073 del 08.06.2007, allegata alla tav. 1.1), con dati derivanti dalla:
    - ✓ VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30.03.2006 n. 8594.1/2006 in atti dal 30.03.2006 (protocollo n. SA0098560);
    - ✓ VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO n. 197.1/2006 in atti dal 10.01.2006 (protocollo n. SA0005345) D/I-D8 (cfr. visura storica per immobile n. SA509132 dell' 11.01.2007, estratta dallo scrivente Ufficio ai soli fini istruttori);
  - presso il C.T. di Salerno, al foglio n. 39 con particella n. 38 ed esteso mq. 14.728 (cfr. visura per immobile n. SA0349039 dell' 11.06.2007, allegata alla tav. 1.1), con dati derivanti dal:
    - ✓ Tipo mappale del 03.01.2006 n. 365946.1/2005 in atti dal 03.01.2006 (prot.n.SA0365946) - comprendente le particelle terreni del foglio n. 39 n.ri 9,37,107 e 381 (cfr. visura per immobile n. SA0349039 del 11.06.2007, allegata alla tav. 1.1);
- Per la restante consistenza, dai terreni di pertinenza della sede stradale di via Parmenide, consegnata (per il tratto della SS 18 dal km. 57,460 al km 58,666) dall'ANAS al Comune di Salerno con verbale del 16.07.1979, divenuto efficace in seguito ad approvazione dello stesso con delibera di G.M. n. 4429 del 03.09.1979, censiti:
  - presso il C.T. di Salerno, al foglio n. 39 con particelle nn. 111 (per intero: mq. 2060) e 114 (in quota parte dei complessivi mq. 2.635, per mq. 630 - come risultante dall'elaborato planimetrico allegato alla tav. 1.6 acquisita con prot. n. 38425 del 05.03.2008), tutt'ora intestata al Demanio dello Stato Azienda Autonoma delle Strade (cfr. Visure storiche per immobile nn. 52360/5236314 dell'11.01.2008, estratte dallo scrivente Ufficio ai soli fini istruttori) - dati derivanti dall'impianto meccanografico del 30.11.1974).

Pertanto, gli immobili rientranti all'interno dell'Area di trasformazione AT\_R26 del Comparto Edificatorio CR\_26, (comprensivi del terreno libero e sedime dei manufatti edilizi) hanno una superficie catastale pari a mq. 17.418,00, così come risultante dalle Visure sopra riportate:

• C.T. di Salerno, foglio n. 39 - particella n. 38:	estesa mq. 14.728
• C.T. di Salerno, foglio n. 39 - particella n. 111:	estesa mq. 2.060
• C.T. di Salerno, foglio n. 39 - particella n. 114:	estesa mq. 630

Consistenza degli immobili (comprensiva del terreno libero e del sedime dei manufatti edilizi), elaborata raffrontando la superficie territoriale ricadente nel comparto (prevista dal PUC), con quella scaturita dal rilievo topografico su base catastale, conseguente alla diversa scala di rappresentazione grafica del PUA.

La consistenza immobiliare del complesso edilizio ricadente nel Comparto Edificatorio CR\_26 (comprensiva del terreno libero e del sedime dei manufatti edilizi), è stata elaborata con perizia giurata, acquisita con prot. n. 143395 in data 11.09.2007 nella fase del procedimento attivato con richiesta di Valutazione Preventiva - ai sensi dell'art. 86 del RUEC, ed allegata al verbale sottoscritto in data 11.09.2007.

Successivamente, il soggetto proponente, con nota prot. n. 200919 del 19.12.2007, ha trasmesso il progetto definitivo del PUA, ai fini della valutazione di conformità, allegando il piano quotato con rilievo topografico (cfr. tav. 1.6), privo del calcolo grafico-analitico delle superfici ricadenti all'interno del Comparto.

Infine, con nota prot. n. 38425 del 05.03.2008, la Società proponente ha trasmesso la tavola 1.6/REV.1 (piano quotato e planimetrie catastali), posta a base della consistenza immobiliare dello stato di fatto, dalla quale si evince che la superficie complessiva delle aree ricadenti all'interno del Comparto CR\_26 è pari a mq. 17.418, non trovando riscontro, nello stesso elaborato, l'indicazione della superficie destinata a viabilità esistente con estensione pari a mq. 126.

superficie di Comparto definitiva

## Titoli edilizi rilasciati per la realizzazione dei manufatti edilizi esistenti nel Comparto Edificatorio

La documentazione trasmessa, così come integrata con prot. n. 38425 del 05.03.2008, seppur completa dei titoli edilizi riguardanti gli edifici costituenti il complesso industriale esistente, non conteneva il raffronto tra la consistenza immobiliare licitamente assentita (relativa alle superfici lorde di solaio ed alle destinazioni d'uso), rappresentata negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi, e la consistenza immobiliare riproducibile lo stato di fatto indicata negli elaborati grafici e descrittivi allegati alla perizia giurata (accertamento di conformità), acquisita con prot. n. 143395 dell'11.09.2007.

Tale raffronto risultava necessario ai fini del calcolo della quantità di solaio lordo realizzabile (QST), poiché il parere preventivo favorevole di ammissibilità per il PUA nel Comparto CR\_26, reso dal sottoscritto ai sensi dell'art. 86 del RUEC, sulla scorta della suddetta perizia giurata prot. n. 143395/2007 (riproducibile lo stato di fatto, comprensivo del calcolo delle superfici lorde di solaio esistenti), restava ovviamente condizionato alla dimostrazione, da parte della società richiedente, della liceità e conformità, del preesistente complesso immobiliare dell'ex Mulino e Pastificio A. Amato, ai titoli edilizi rilasciati per la realizzazione dello stesso.

Pertanto, sulla scorta delle note tecniche esplicative contenute nella documentazione acquisita con prot. n. 38425 del 05.03.2008, e dal raffronto con la documentazione tecnica allegata ai titoli edilizi rilasciati, lo scrivente Responsabile del Procedimento, ha redatto la Relazione Istruttoria Urbanistica ed Edilizia di propria competenza, prot. n. 98186 del 17.06.2008 che qui si richiama, accertando quanto segue:

- con Licenza Edilizia rilasciata il 13.12.1958, fu approvata la costruzione dell'originario stabilimento per mulino e pastificio, in conformità agli elaborati di progetto allegati;
- con Licenza Edilizia rilasciata il 28.10.1960, fu approvata la variante di ampliamento, in conformità agli elaborati di progetto allegati, riguardante:
  - una diversa ubicazione di un locale, dal fronte ovest al fronte est del manufatto;
  - la sopraelevazione di due piani al fabbricato da adibirsi ad uffici e direzione;
  - la costruzione isolata del fabbricato da adibirsi a mulino;
- con Parere favorevole n. 144 espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 10.05.1963 e comunicato con nota sindacale n. 31755 del 16.05.1963, fu approvata la costruzione del mulino e dei silos, in conformità agli elaborati di progetto allegati, in variante a quello precedentemente assentito con Autorizzazione Sindacale rilasciata il 28.10.1960;
- con L. E. prot. n. 10753/64, fu approvata la costruzione dei silos, in variante alla prima autorizzazione del 13.12.1958;
- con Licenza Edilizia rilasciata il 15.11.1966, fu approvato l'ampliamento del fabbricato destinato a pastificio, in conformità agli elaborati di progetto allegati, tra i quali, nella planimetria generale viene fedelmente riportata la sagoma degli ampliamenti del mulino e dei silos (precedentemente approvati con l'Autorizzazione prot. n. 10753/64), riguardante:
  - un nuovo corpo di fabbrica, in aderenza al primo sul lato orientale;
  - sulla testata orientale del nuovo corpo di fabbrica, l'allocatione di celle metalliche per deposito semole e locali per servizi ed accessori, alla lavorazione, di direzione e sorveglianza, allocati anche ai piani intermedi, limitatamente alla testata nord orientale.

### Accertamento di Conformità dell'edificato esistente.

Come previsto dall'art. 159 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Urbanistico Comunale, che qui si richiama, e come chiaramente riferito nella nota di indirizzi prot. n. 114402 del 10.07.2007, con la quale il Direttore del Settore Urbanistica ha dettato prescrizioni interpretative del PUC in ordine al "criterio di calcolo dei diritti edificatori dell'edificato esistente che il P.U.A. ritiene di riqualificare", nel PUC è previsto un incremento del Dep derivante dalla presenza nelle AT e nelle AS di manufatti edilizi che il piano prevede di demolire o di riutilizzare mutandone la destinazione d'uso.

Lo stesso articolo 159 delle NTA recita inoltre quanto segue:

*"I diritti edificatori scaturenti dall'edificato esistente, determinati sulla base di un calcolo di massima in fase di PUC, saranno quantificati in fase di PUA applicando alla effettiva superficie lorda di solaio (SLS) fuori terra dei manufatti da demolire i coefficienti di cui alla tabella riportata al paragrafo che segue. Tali coefficienti consentono di convertire la SLS dei fabbricati da demolire in nuova SLS, che si aggiunge al DEP, in ragione delle destinazioni d'uso. In tal caso, il suolo costituito dall'area di sedime del fabbricato da demolire non sarà computato al fine della quantificazione del DEP.*

*La SLS di fabbricati non legittimamente realizzati né oggetto di condono edilizio, ovvero di diruti, nonché di baracche, di tettoie, di volumi tecnici, di impianti tecnologici, ecc., non sarà computata in fase attuativa ai fini dell'incremento del DEP."*

Per quanto sopra esposto e come riportato nel verbale sottoscritto in data 11/9/2007, ai fini del calcolo dell'incremento del Diritto Edificatorio Proprio (Dep) derivante dalla presenza nell'ATR\_26 di manufatti edilizi, lo scrivente, nella Relazione Istruttoria Urbanistica ed Edilizia di propria competenza, prot. n. 98186 del 17.06.2008 che qui si richiama, ha verificato la liceità delle superfici lorde di solaio esistenti, come riportate nella perizia giurata, rispetto ai titoli edilizi rilasciati dall'Amministrazione Comunale per l'edificato esistente, poiché la Società proponente, sebbene edotta, non ha provveduto in tal senso.

Dalle verifiche compiute dallo scrivente Ufficio presso l'archivio storico, che come è noto, potrebbero non essere esaustive della ricerca medesima, sono stati rinvenuti i titoli abilitanti sopra riportati, completi della documentazione di progetto, a cui la società proponente, con proprie note tecniche esplicative acquisite con protocollo n. 38425 del 05.03.2008, si è conformata.

Dall'esame dei dati desumibili nella documentazione progettuale allegata ai titoli edilizi sopra indicati è emerso che è

stata autorizzata la seguente superficie lorda di solaio, da considerare ai fini della determinazione del DEP:

<b>Edificio Uffici</b> (cfr elaborati di progetto allegati alla Licenza Edilizia rilasciata il 28.10.1960)			
• Piano terra:	mq. (20,50x11,40)		mq. 233,70
• Piano 1°:	mq. (20,50x13,00)		mq. 266,50
• Piano 2°:	mq. (20,50x13,00)		mq. 266,50
• Piano 3°:	mq. (20,50x13,00)		mq. 266,50
<b>Totale S.L.S.</b>			<b>mq. 1.033,20</b>

<b>Edificio Pastificio</b> (cfr elaborati di cui alle Licenze Edilizie del 13.12.1958, 28.10.1960 e 15.11.1966)			
• Piano seminterrato:	(L.E. del 13.12.1958) mq. (23,4x11,9)+(11,9x33,0)	= mq.	671,16
• Piano seminterrato:	(L.E. del 05.11.1966) mq. (41,0x46,4)+(6,4x38,9)	= mq.	2.151,36
<b>Totale Piano seminterrato</b>			<b>mq. 2.822,52</b>
• Piano rialzato:	(L.E. del 28.10.1960) mq. (125,0x46,4)	= mq.	5.800,00
• Piano rialzato:	(L.E. del 05.11.1966) mq. (41,0x46,4)+(6,4x38,9)	= mq.	2.151,36
<b>Totale Piano rialzato</b>			<b>mq. 7.951,36</b>
• Piano intermedio (+4,95)	(L.E. del 05.11.1966) mq. (6,40x11,63)		mq. 74,43
• Piano 1° (+8,70):	(L.E. del 05.11.1966) mq. (41,0x46,4)+(6,4x38,9)+(1x27,53)		mq. 2.178,89
• Piano intermedio (+12,45)	(L.E. del 05.11.1966) mq. (6,40x11,63)		mq. 74,43
<b>Totale S.L.S.</b>			<b>mq. 13.101,63</b>

<b>Edificio Mulino - Silos</b> (cfr elaborati di cui alla Delibera di C.E. n. 144 del 10.05.1963, alla L.E. prot. 10753/1964, alla Comunicazione prot. LL.PP. n. 5983 del 05.06.1978)			
• Piano seminterrato:	(Del. C.E. 144 del 10.05.1963):	mq. (32,30x12,60)	= mq. 406,98
• Piano seminterrato:	(L.E. prot. 10753/64):	mq. (5,90x11,20)	= mq. 66,08
• Piano seminterrato:	(Com. prot. LL.PP. n. 5983/1978):	mq. (14,85x10,70)	= mq. 158,90
<b>Totale Piano seminterrato</b>			<b>mq. 631,96</b>
• Piano rialzato:	(Del. C.E. 144 del 10.05.1963):	mq. (32,30x12,60)	= mq. 406,98
• Piano rialzato:	(L.E. prot. 10753/64):	mq. (16,40x11,20) +	
		+ (11,2x6,8x0,5) + (12,6x3,55x0,5) + (12,6x12) + (8,0x1,0)	= mq. 403,33
• Piano rialzato:	(Com. prot. LL.PP. n. 5983/1978):	mq. (14,85x10,70)	= mq. 158,90
<b>Totale Piano rialzato</b>			<b>mq. 969,21</b>
• Piano 1°	(Del. C.E. 144 del 10.05.1963):	mq. (42,10x12,60)	= mq. 530,46
• Piano 1°	(L.E. prot. 10753/64):	mq. (12,20x12,20) +	
		+ (4,2x11,2) + (11,2x6,8x0,5) + (12,6x3,55x0,5) + (12,6x12,0)	= mq. 407,53
<b>Totale Piano primo</b>			<b>mq. 937,99</b>
• Piano 2°	(Del. C.E. 144 del 10.05.1963):	mq. (42,10x12,60)	= mq. 530,46
• Piano 2°	(L.E. prot. 10753/64):	mq. (12,20x12,20) +	
		+ (4,2x11,2) + (11,2x6,8x0,5) + (12,6x3,55x0,5) + (12,6x12,0)	= mq. 407,53
<b>Totale Piano secondo</b>			<b>mq. 937,99</b>
• Piano 3°	(Del. C.E. 144 del 10.05.1963):	mq. (42,10x12,60)	= mq. 530,46
• Piano 3°	(L.E. prot. 10753/64):	mq. (12,20x12,20) +	
		+ (4,2x11,2) + (11,2x6,8x0,5) + (12,6x3,55x0,5) + (12,6x12,0)	= mq. 407,53
<b>Totale Piano terzo</b>			<b>mq. 937,99</b>
• Piano 4°	(Del. C.E. 144 del 10.05.1963)	mq. (42,10x12,60)+(2x26,60x1,30)	mq. 599,62
• Piano 5°	(Del. C.E. 144 del 10.05.1963)	mq. (42,10x12,60)+(2x26,60x1,30)	mq. 599,62
• Piano 6°	(Del. C.E. 144 del 10.05.1963)	mq. (42,10x12,60)+(2x26,60x1,30)	mq. 599,62
• Piano 7°	(Del. C.E. 144 del 10.05.1963)	mq. (16,00x12,60)	mq. 201,60
• Piano 8°	(Del. C.E. 144 del 10.05.1963)	mq. (16,00x12,60)	mq. 201,60
• Copertura silos:	(Com. prot. LL.PP. n. 5983/1978)	mq. (14,85x9,40)	mq. 139,59
<b>Totale S.L.S.</b>			<b>mq. 6.756,79</b>

#### RIEPILOGO:

Edificio Uffici:	mq. 1.033,20
Edificio Pastificio:	mq. 13.101,63
Edificio Mulino - Silos:	mq. 6.756,79
<b>Totale:</b>	<b>mq. 20.891,62</b>

Dai suddetti titoli edilizi, per quanto in essi riportato, emerge il seguente quadro di raffronto tra le superfici di solaio lordo assentite (entro e fuori terra) e quelle realizzate e riportate nella perizia giurata riproducibile l'edificato esistente:

QUADRO DI RAFFRONTO DELLA SUPERFICIE LORDA DI SOLAIO			
EDIFICIO	Assentita	Esistente	Da computare in fase attuativa
UFFICI	mq. 1.033,20	mq. 1.083,14	mq. 1.033,20
PASTIFICIO	mq. 13.101,63	mq. 15.269,18	mq. 13.101,63
MULINO - SILOS	mq. 6.756,79	mq. 9.667,35	mq. 6.756,79
TOTALE	mq. 20.891,62	mq. 26.029,67	mq. 20.891,62



Dal quadro di raffronto suesposto, discende che il rilievo dello stato di fatto, posto a base della perizia giurata allegata al verbale sottoscritto in data 11.09.2007, consiste in una mera illustrazione ricognitiva dell'edificio esistente, comprensivo di superfetazioni, le cui superfici lorde di solaio - come definite dall'art. 29 delle N.T.A. del vigente PUC - non possono essere computate ai fini dell'incremento del DEP, in quanto non riportate nella documentazione di progetto allegata ai titoli edilizi, reperita presso l'archivio storico del Comune e trasmessa in copia conforme alla Società proponente, che della stessa ne è edotta.

Per tutto quanto sopra esposto, le superfici lorde di solaio legittimamente realizzate, da computare in fase attuativa, ai fini dell'incremento del DEP, risultano essere le seguenti:

• Edificio Uffici:	= mq. 1.033,20
• Edificio Pastificio:	= mq. 13.101,63
• Edificio Mulino - Silos:	= mq. 6.756,79
<b>Totale:</b>	<b>= mq. 20.891,62</b>

**Area di sedime dei manufatti edilizi legittimamente realizzati.**

L'area di sedime dei manufatti edilizi esistenti, per i quali è previsto il riuso, previo cambio di destinazione d'uso, ai fini dell'attuazione del Comparto edificatorio, come riscontrabile dai titoli edilizi rilasciati, è pari a mq. 9.154,27, così distinta:

Uffici:	Piano terra:	mq. (20,50x11,40)	= mq. 233,70
Pastificio:	Piano rialzato: (L.E. del 28.10.1960)	mq. (12,3,0x46,4)	= mq. 5.800,00
	(L.E. del 05.11.1966)	mq. (41,0x46,4) + (8,4x38,9)	= mq. 2.151,36
	<b>Totale</b>		<b>= mq. 7.951,36</b>
Mulino-Silos:	Piano rialzato: (Def. C.E. 144 del 10.05.1963)	mq. (32,30x12,60)	= mq. 406,98
	(Def. C.E. 144 del 10.05.1963)	mq. (32,30x12,60)	= mq. 406,98
	(Def. C.E. 144 del 10.05.1963)	mq. (16,40x11,20)+(8,0x1,0) + (11,20x6,80x0,50) + (12,60x3,55x0,50) + (12,60x12,00)	= mq. 403,33
	(prot. LL.PP. n.5983/1978)	mq. (14,85x10,70)	= mq. 158,90
	<b>Totale</b>		<b>= mq. 969,21</b>
	<b>Totale area di sedime</b>		<b>= mq. 9.154,27</b>

**Superficie Territoriale (ST) su cui determinare il Diritto Edificatorio proprio (DEP), al netto delle aree di sedime dei fabbricati esistenti, legittimamente realizzati.**

La Superficie Territoriale (ST) del Comparto Edificatorio CR\_26, su cui determinare il Diritto Edificatorio proprio (DEP), al netto dei diritti edificatori scaturenti dall'edificio esistente, è pari a mq. 8.263,73, così ricavata:

• Superficie territoriale totale:	mq. 17.418,00 -
• Area di sedime dei manufatti edilizi (a detrarre)	mq. 9.154,27 =
• Superficie territoriale libera da fabbricati:	mq. 8.263,73

**Superficie Lorda di Solaio (SLS) fuori terra, dei manufatti edilizi esistenti legittimamente realizzati, ai fini della determinazione dell'incremento del DEP, derivante dall'edificio esistente, in ragione della destinazione d'uso.**

Le disposizioni contenute nel Titolo III delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC, richiamate nel Titolo IV del RUEC, disciplinano, su base perequativa, la trasformazione urbanistica del territorio comunale, all'interno delle Aree di Trasformazione (AT), poste nei comparti Edificatori, attraverso l'applicazione dell'Indice di Edificabilità propria (IEp), assegnato ai suoli inclusi nei Comparti Edificatori, alla loro Superficie Territoriale.

In presenza di edificio all'interno delle AT o delle AS, come nel caso in esame, l'articolo 159 contenuto nel Titolo III delle NTA, di seguito trascritto, prevede un incremento di DEP da sommare al DEP relativo ai suoli liberi da fabbricati.

#### Art. 159 Incremento del Dep

159.01. Nel PUC è previsto un incremento del Dep derivante dalla presenza nelle AT e nelle AS di manufatti edilizi, che il piano prevede di demolire. I diritti edificatori scaturenti dall'edificio esistente, determinati sulla base di un calcolo di massima in fase di PUC, saranno quantificati in fase di PUA applicando alla effettiva superficie lorda di solaio (SLS) fuori terra dei manufatti da demolire i coefficienti di cui alla tabella riportata al punto 159.02 che segue. Tali coefficienti consentono di convertire la SLS dei fabbricati da demolire in nuova SLS, che si aggiunge al DEP, in ragione delle destinazioni d'uso. In tal caso, il suolo costituito dall'area di sedime del fabbricato da demolire non sarà computato al fine della quantificazione del DEP.

La SLS di fabbricati non legittimamente realizzati né oggetto di condono edilizio, ovvero diritti nonché di baracche, di tettoie, di volumi tecnici, di impianti tecnologici, ecc, non sarà computata in fase attuativa ai fini dell'incremento del Dep.

159.02 Coefficienti di correzione DEP per l'edificio esistente nelle Aree di Trasformazione e nelle aree Standard.

Tipologia fabbricati esistenti	Edifici residenziali	Edifici commerciali/direzionali	Edifici industriali/artigianali
Indice di correzione	1,30	0,80	0,60

159.03. Se, nella fase attuativa, per effetto delle verifiche compiute si determina una quantificazione del DEP inferiore alla quantità di solaio totale (OST) attribuita al Comparto si ridurrà l'Indice urbanistico; se, al contrario, per effetto delle verifiche compiute in fase attuativa i diritti edificatori dovessero superare l'Indice urbanistico fissato dal piano, essi potranno essere riconosciuti sempre che gli interventi assicurino le dotazioni di standard previste per legge per le aree di trasformazione del Comparto.

159.04. L'edificazione conseguente all'applicazione del DEP può avvenire soltanto nelle Aree di Trasformazione, con le modalità definite nel Capo II del presente Titolo.

Pertanto, ai fini del calcolo della effettiva superficie lorda di solaio (SLS) fuori terra dei manufatti esistenti, come già rilevato dal sottoscritto nel verbale dell' 11.09.2007, anche le superfici lorde di solaio dei piani seminterrati del complesso

immobiliare esistente possono essere calcolate come piani interi utilizzabili, se fuoriuscenti dal terreno circostante con un'altezza media di oltre metri lineari 1,50 (comprensiva dello spessore del solaio) ai sensi dell'art. 48 del R.U.E.C.

Sulla scorta della seguente documentazione, trasmessa dalla Società proponente:

- Perizia giurata, acquisita al protocollo con il n. 143395 del 11 settembre 2007;
- Tav.1.6 - Piano quotato di riferimento: 1/200, acquisito al protocollo con il n. 200919 del 19.12.2007;
- Note tecniche esplicative, acquisite al protocollo con il n. 38425 del 05.03.2008;

è stato possibile riscontrare quanto segue:

- Il complesso industriale esistente è composto da tre fabbricati: la palazzina uffici, il pastificio e il mulino. Pertanto, come disposto dall'art. 48 del RUEC, al fine di calcolare i piani seminterrati come piani interi, occorre verificare per ogni singolo fabbricato, che gli stessi fuoriescano dal marciapiedi o dal terreno circostante per oltre ml. 1,50.
- In tal senso, come disposto dall'art. 50 del RUEC, l'altezza di un fabbricato è la media delle altezze dei vari fronti. Essa si misura dalla quota del marciapiede o del terreno circostante, come derivante dalla sistemazione dello stesso, fino alla quota di copertura considerata per il calcolo volumetrico. Conseguentemente, l'altezza fuori terra del piano seminterrato è la media delle altezze dei vari fronti, misurata dalla quota del marciapiede o del terreno circostante, come derivante dalla sistemazione dello stesso, fino alla quota misurata all'estradosso del solaio di copertura dello stesso piano seminterrato.
- Nel caso di terreno in pendenza, come è quello in esame, l'altezza viene misurata, ai sensi dell'art. 51 del RUEC, dalla quota di spiccatto, che rappresenta la media aritmetica tra la quota più alta e la quota più bassa in corrispondenza della parete considerata per misura dell'altezza. Conseguentemente, per ogni singolo fabbricato l'altezza del piano seminterrato fuoriuscente dal marciapiedi o dal terreno circostante, come derivante dalla sistemazione dello stesso, è la seguente:

#### Edificio Pastificio:

- quota soglia del piano di copertura del piano seminterrato	= mt. 6,680
- quota media del piazzale sul fronte est $(5,52+5,40) : 2$	= mt. 5,460
- quota media del piazzale sul fronte ovest $(5,52+5,53) : 2$	= mt. 5,525
- quota media del piazzale sezione mediana est/ovest $(5,46+5,525) : 2$	= mt. 5,506
- altezza media sezione mediana est/ovest $(6,68-5,506)$	= mt. 1,174
- quota media del piazzale sul fronte nord $(5,52+5,52) : 2$	= mt. 5,520
- quota media del piazzale sul fronte sud $(5,53+5,40) : 2$	= mt. 5,465
- quota media del piazzale sezione mediana nord/sud $(5,52+5,465) : 2$	= mt. 5,493
- altezza media sezione mediana nord/sud $(6,68-5,493)$	= mt. 1,187

Da ciò si evince che per nessuno dei fronti dell'edificio pastificio, l'altezza del piano seminterrato fuoriuscente dal marciapiedi o dal terreno circostante, come derivante dalla sistemazione dello stesso, è maggiore di ml. 1,50. Conseguentemente, la superficie lorda di solaio del piano seminterrato dell'edificio pastificio non può essere considerata ai fini dell'incremento di DEP scaturente dall'edificato esistente.

#### Edificio Mulino - Silos:

##### Silos

- quota soglia del piano di copertura del piano seminterrato	= mt. 6,800
- quota media del piazzale sul fronte est $(5,60+5,60) : 2$	= mt. 5,600
- quota media del piazzale sul fronte ovest $(5,45+5,69) : 2$	= mt. 5,570
- quota media del piazzale sezione mediana est/ovest $(5,60+5,57) : 2$	= mt. 5,585
- altezza media sezione mediana est/ovest $(6,80-5,585)$	= mt. 1,215
- quota media del piazzale sul fronte nord $(5,52+5,52) : 2$	= mt. 5,520
- quota media del piazzale sul fronte sud $(5,53+5,40) : 2$	= mt. 5,465
- quota media del piazzale sezione mediana nord/sud $(5,52+5,465) : 2$	= mt. 5,493
- altezza media sezione mediana nord/sud $(6,80-5,493)$	= mt. 1,307

##### Mulino- Silos

- quota soglia del piano di copertura del piano seminterrato	= mt. 6,800
- quota più bassa del piazzale sul fronte est	= mt. 5,450
- quota più bassa del piazzale sul fronte ovest	= mt. 5,650
- quota media del piazzale sezione mediana est/ovest $(5,45+5,65) : 2$	= mt. 5,550
- altezza media sezione mediana est/ovest $(6,80-5,55)$	= mt. 1,250
- quota più bassa del piazzale sul fronte nord/est	= mt. 5,310
- quota media del piazzale sul fronte sud/ovest	= non riportata
- quota media del piazzale sezione mediana nord/sud	= mt. 5,310
- altezza media sezione mediana nord/sud $(6,80 - 5,31)$	= mt. 1,490

Da ciò emerge che per nessuno dei fronti dell'edificio mulino-silos, l'altezza del piano seminterrato fuoriuscente dal marciapiedi o dal terreno circostante, come derivante dalla sistemazione dello stesso, è maggiore di ml. 1,50. Conseguentemente, la superficie lorda di solaio del piano seminterrato dell'edificio pastificio non può essere considerata ai fini dell'incremento di DEP scaturente dall'edificato esistente.

Entrando poi nel merito della planimetria generale dei caposaldi, allegata alla Perizia giurata acquisita al protocollo con il n. 143395 del 11 settembre 2007, e posto a base delle note tecniche esplicative, acquisite al protocollo con il n. 38425 del 05.03.2008, occorre doverosamente riscontrare quanto segue:



- Dal raffronto tra la suddetta planimetria generale dei caposaldi, in scala 1:1.000, ed il piano quotato in scala 1:200, (prot. n. 200919 del 19.12.2007), di riferimento per il progetto del PUA, dopo attenta lettura, emerge chiaramente che non tutti i caposaldi indicati nella planimetria generale in scala 1:1000 riguardano le quote rilevabili all'interno del perimetro del lotto di proprietà della "Società AMATO RE Srl". Infatti, per i seguenti caposaldi: C.S.B. (posto a quota 4,84) e C.S.C. (posto a quota 4,66) si è fatto riferimento alle quote di terreno poste all'esterno del perimetro del lotto di proprietà, determinando, conseguentemente, un errore di calcolo per la determinazione delle altezze medie (come virtualmente considerate nella perizia giurata e nelle note tecniche esplicative), in quanto le quote considerate non rappresentano la giacitura del terreno ricadente all'interno del lotto di proprietà della Società proponente.

Conclusivamente, la Superficie Lorda di Solaio (SLS) fuori terra dei manufatti edilizi esistenti nell'Area di Trasformazione AT\_R26, da considerare ai fini della determinazione dell'incremento del DEp, derivante dall'edificato esistente, sulla scorta della suesposta verifica di conformità degli stessi ai titoli edilizi rilasciati dall'Amministrazione, è pari a mq. 17.437,14, come si evince dalla seguente tabella riepilogativa:

Piani	Edificio Uffici	Edificio Pastificio	Edificio Mulino - Silos	Totale mq.
Seminterrato	//	mq. 0,00	mq. 0,00	0,00
Terra/Rialzato	mq. 233,70	mq. 7.951,36	mq. 969,21	9.154,27
Primo	mq. 266,50	mq. 74,43	mq. 937,99	1.278,92
Secondo	mq. 266,50	mq. 2.178,89	mq. 937,99	3.383,38
Terzo	mq. 266,50	mq. 74,43	mq. 937,99	1.278,92
Quarto	//	//	mq. 599,62	599,62
Quinto	//	//	mq. 599,62	599,62
Sesto	//	//	mq. 599,62	599,62
Settimo	//	//	mq. 201,60	201,60
Ottavo	//	//	mq. 201,60	201,60
Copertura silos	//	//	mq. 139,59	139,59
Totale	mq. 1.033,20	mq. 10.279,11	mq. 6.124,83	mq. 17.437,14

## INQUADRAMENTO URBANISTICO

Le aree oggetto dell'intervento ricadono in Zona Omogenea B5 e rientrano nell'Area di Trasformazione AT\_R26, individuate e disciplinate dal Piano Urbanistico Comunale, approvato con Decreto della Provincia di Salerno n. 147 del 28.12.2006, pubblicato sul B.U.R.C. n. 2 del 08.01.2007 ed entrato in vigore il 24.01.2007.

Il suddetto Ambito di Trasformazione, ricadente all'interno del Comparto Edificatorio CR\_26, rappresenta uno degli ambiti del territorio comunale per i quali è prevista, su base perequativa, la trasformazione edilizia attraverso un insieme sistematico di opere che, definite in un PUA da approvarsi da parte della Giunta Comunale, determinino l'esecuzione:

- dei fabbricati privati con destinazione coerente a quella prevista dal PUC;
- delle opere di urbanizzazione inerenti il nuovo insediamento;
- degli standard conseguenti al carico urbanistico indotto dalla nuova edificazione.

Il Comparto Edificatorio continuo CR\_26, avente superficie complessiva pari a mq. 17.418,00, come rideterminata su base catastale, è costituito dall'Area di Trasformazione (ATR\_26).

Tale area è sottoposta a normativa e gestione unitaria, da attuare con un PUA tale da consentire:

- la corretta trasformazione urbana del territorio;
- l'equilibrio tra i Diritti Edificatori (DEp) prodotti da tutti i suoli compresi nel Comparto e le quantità di edificato previsto dal PUC nelle AT attraverso gli indici urbanistici (QST);
- la realizzazione e la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione previste nelle AT, secondo le previsioni del PUA, (cfr. art. 155 delle NTA del PUC).

## Parametri Urbanistici e di Perequazione

I Parametri delle Aree di Trasformazione e di quelle Standard dell'intero Comparto CR\_26 sono desumibili dalla tabella allegata alla normativa di Attuazione del PUC e riportata nella Scheda del suddetto Comparto Edificatorio ricompresa nella Tavola N3 (Schede dei Comparti) del PUC, con la superficie territoriale ST rideterminata alla luce dei rilievi topografici e dei tipi di frazionamento prodotti, come segue:

Usi Consentiti	70%: OA - 30%: DT/1, DT/2, DT/3, DT/4, DT/5, DT/6, DT/9, DT/10, DP/1, DTR/1, DTR/2, DTR/3 - URB1, URB2							
Aree della perequazione	ST mq.	Località	IU mq/mq	QST (DEP) mq.	QSP mq.	QSR mq.	Ambito di Equivalenza	IEp mq/mq
ATR_26	17.418	Via Pienza	0,9	15.790,00	4.737,00	11.053,00	3	0,5
TOTALE	17.418							

AT Aree di Trasformazione;

IU Indice Urbanistico;

QSR Quantità di Solaio lordo Residenziale;

AS Aree Standard;

QST Quantità di Solaio lordo realizzabile;

AE Ambito di Equivalenza;

ST Superficie Territoriale;

QSP Quantità di Solaio lordo Produttivo;

IEp Indice di Edificabilità propria.

Opere pubbliche e cessioni a carico del proponente		
ATR_26	Standard da cedere all'AT	n. abitanti x 20 mq. = standard residenziale 80 % della SLS Ps = standard produzione e servizi
	URB 1	- I servizi a rete, la pubblica illuminazione e la viabilità sono da realizzare a cura e spese dei privati e devono essere funzionalmente collegati a quelli comunali esistenti. - Altre opere di urbanizzazione primaria che cedono a carico dei privati sono i parcheggi ed il verde attrezzato a sport e piazza.
	URB 2	- Le opere di urbanizzazione secondaria, da realizzare a cura e spese dei privati sono: ✓ Scuola elementare.
AS	Standard esterno all'AT	
AV	Visibilità esterna all'AT	

Prescrizioni	
per l' AT	- I parcheggi pertinenziali vanno ubicati nel sottosuolo del lotto fondiario. - Il soprassuolo fondiario, libero da edificazione, è destinato ad uso pubblico.
Per il Comparto	-

**Determinazione del Diritto Edificatorio proprio (DEp) dal Comparto Edificatorio CR\_26, incrementato con i Coefficienti di correzione del DEp derivanti dalla presenza, nella ATR\_26, di manufatti edilizi.**

La determinazione del Diritto Edificatorio proprio (DEp) nel Comparto Edificatorio CR\_26 è dato dall'applicazione dell'Indice Edificatorio proprio (IEp) del suolo alla sua Superficie Territoriale, a cui va sottratta la superficie costituita dall'area di sedime dei fabbricati da demolire, e a cui va sommato l'incremento del diritto edificatorio scaturente dall'edificato esistente legittimamente realizzato.

Detto incremento del diritto edificatorio è quantificato, applicando alla effettiva superficie lorda di solaio (SLS) fuori terra dei manufatti esistenti i coefficienti di correzione del DEp, di cui alla tabella riportata nell'art. 159 delle NTA del PUC, in funzione delle loro destinazioni d'uso.

Ai fini della verifica delle destinazioni d'uso esistenti occorre fare riferimento all'art. 62 del RUEC, che così recita:

**Art.62. Destinazioni funzionali**

62.01. Il presente Capo definisce, raggruppandole omogeneamente, le destinazioni d'uso, esistenti e di progetto, per l'intero territorio comunale. A queste definizioni si farà riferimento, negli articoli successivi, al fine di disciplinare i mutamenti di destinazione d'uso, le destinazioni ammissibili nelle varie zone omogenee e nelle Aree di Trasformazione, ecc.

62.02. Le attività esistenti o insediabili sull'intero territorio comunale debbono essere ascritte, direttamente o per analogia, all'elenco di seguito riportato che raggruppa le destinazioni d'uso in categorie funzionali, definisce le categorie catastali e i corrispondenti usi come definiti nelle N.T.A. del PUC. In tali destinazioni funzionali sono compresi tutti gli spazi accessori e di servizio necessari allo svolgimento dell'attività principale nonché gli spazi per lo svolgimento di attività ad essa collegate e/o correlate.

CATEGORIE FUNZIONALI	CATEGORIA CATASTALE	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE D'USO PUC
RESIDENZIALE	A/1	ABITAZIONE SIGNORILE	DA
	A/2	ABITAZIONE CIVILE	DA
	A/3	ABITAZIONE ECONOMICA	DA
	A/4	ABITAZIONE POPOLARE	DA
	A/5	ABITAZIONE ULTRAPOPOLARE	DA
	A/6	ABITAZIONE RURALE	DAG/1
	A/7	ABITAZIONI IN VILLINI	DA
	A/8	ABITAZIONI IN VILLE	DA
	A/11	ABITAZIONI TIPICHE DEI LUOGHI	DA
	B/1	COLLEGI, CONVITTI EDUCANDATI RICOVERI, ORFANOTROFI, OSPIZI, CONVENTI, SEMINARI	DT/3
DIREZIONALE	A/10	UFFICI E STUDI PRIVATI	DT/2
	B/4	UFFICI PUBBLICI	DT/2 DT/4
	B/5	SCUOLE E LABORATORI SCIENTIFICI	DT/1 DT/4
	B/6	BIBLIOTECHE, MUSEI, GALLERIE, ACCADEMIE, CIRCOLI RICREATIVI E CULTURALI SENZA FINE DI LUCRO, CHE NON HANNO SEDE NELLA CATEGORIA A/9	DT/1 DT/12
	D/4	CASE DI CURA E OSPEDALI (CON FINE DI LUCRO)	DT/2
	D/5	ISTITUTI DI CREDITO, CAMBIO E ASSICURAZIONE (CON FINE DI LUCRO)	DT/4
	D/11	SCUOLE E LABORATORI SCIENTIFICI	DT/1 DT/3
TERZIARIO I	C/1	NEGOZI E BOTTEGHE	DT/5 DT/9 DP/1

COMMERCIALE	C/6	AUTOSILOI, AUTORIMESSE (NON PERTINENZIALI), PARCHEGGI APERTI AL PUBBLICO	DT/10
	D/4	CASE DI CURA E OSPEDALI CON FINE DI LUCRO	DT/2
	D/3	TEATRI, CINEMATOGRAFI, SALE PER CONCERTI E SPETTACOLI E SIMILI (ARENE, PARCHI-GIOCHI)	DT/1 DT/12 DTR/5
	D/6	FABBRICATI, LOCALI ED AREE ATTREZZATE PER ESERCIZIO SPORTIVI CON FINE DI LUCRO	DT/1 DT/12
	D/8	FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UN'ATTIVITÀ COMMERCIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI (DEPOSITI, MAGAZZINI SOTTERRANEI, ECC)	DT/6 DT/7 DT/8 DT/12
	E/4	STAZIONI DI SERVIZIO E DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE	DT/11
INDUSTRIALE ARTIGIANALE	C/3	LABORATORI PER ARTI E MESTIERI	DP/1 DP/2
	D/1	OPIFICI	DP/3
	D/7	FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UN'ATTIVITÀ INDUSTRIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI DP/3	DP/3
TURISTICO RICETTIVA	D/2	ALBERGHI, PENSIONI E RESIDENCES	DTR/1 DTR/2
		CAMPEGGI E VILLAGGI TURISTICI	DTR/4
	D/8	CENTRI CONGRESSUALI	DTR/3
	C/5	STABILIMENTI BALNEARI E DI ACQUE CURATIVE SENZA FINE DI LUCRO	DTR/5
	A/6	ABITAZIONE - TURISTICO RURALE	DAG/5
AGRICOLA	C/6	STALLE, SCUDERIE E SIMILI	DAG/6
	D/10	FABBRICATI PER FUNZIONI CONNESSE ALLE ATTIVITÀ AGRICOLE (ANNESI RURALI)	DAG/2 DAG/3 DAG/4

Dalla lettura della suddetta norma si evince chiaramente che le destinazioni d'uso esistenti sono quelle indicate nei suddetti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Salerno per l'insediamento dell'opificio industriale A. Amato, per cui dette destinazioni, per quanto attiene:

- l'Edificio Uffici, sono da ascrivere alla attività direzionale a cui è stato funzionalmente destinato;
- Edificio Pastificio, sono da ascrivere alla attività industriale a cui è stato funzionalmente destinato, comprensiva degli spazi accessori e di servizio necessari allo svolgimento dell'attività principale;
- Edificio Mulino - Silos, sono da ascrivere alla attività industriale a cui è stato funzionalmente destinato, comprensiva degli spazi accessori e di servizio necessari allo svolgimento dell'attività principale.

Pertanto, il Diritto Edificatorio proprio (DEp), comprensivo dell'incremento scaturente dall'edificato esistente, si determina così come riportato nei prospetti che seguono:

DIRITTO EDIFICATORIO DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE, AL NETTO DELL'AREA DI SEDIME DEI FABBRICATI				
Aree della perequazione	ST libera da fabbricati	Ambito di Equivalenza	IEp mq/mq	DEp - mq. di Superficie Lorda di Solaio "SLS" totale edificabile
ATR_26	8.263,73	3	0,5	4.131,87
TOTALE	8.263,73	3	0,5	4.131,87

INCREMENTO DEL DIRITTO EDIFICATORIO "DEP", DERIVANTE DALLA PRESENZA NELLA "AT_R26" DI MANUFATTI EDILIZI DA RIUTILIZZARE				
Manufatti Edilizi	SLS mq.	Destinazione d'uso (art.62 RUEC)	Coefficienti di correzione del DEp	Incremento del DEp - Superficie Lorda di Solaio "SLS" totale edificabile
Uffici	1.033,20	direzionale	0,80	826,56
Pastificio	10.279,11	industriale	0,60	6.167,47
Mulino - Silos	6.124,83	industriale	0,60	3.674,90
TOTALE	17.437,14			10.668,93

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEL DIRITTO EDIFICATORIO PROPRIO (DEP) NEL COMPARTO CR\_26:**

DIRITTO EDIFICATORIO DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE, COMPENSIVO DELL'INCREMENTO DERIVANTE DALLA PRESENZA - NELLA "AT" - DI MANUFATTI EDILIZI DA RIUTILIZZARE			
Aree della perequazione	DEp (mq) Superficie Lorda di Solaio "SLS" totale edificabile	Incremento del DEp Superficie Lorda di Solaio "SLS" totale edificabile	DEp TOTALE (mq) Superficie Lorda di Solaio "SLS" totale edificabile
ATR_26	4.131,87	10.668,93	14.800,80
TOTALE	4.131,87	10.668,93	14.800,80



## DATI DIMENSIONALI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

La Società proponente, sulla scorta della Relazione Istruttoria, prot. n. 98186 del 17.06.2008, ha trasmesso n. 3 copie del progetto definitivo di PUA con nota prot. n. 123236 del 29.07.2008, integrato con altre n. 6 copie, acquisite con nota prot. n. 126366 del 05.08.2008.

Pertanto la proposta di PUA è dimensionata con riferimento al Diritto Edificatorio proprio (DEp) nel Comparto Edificatorio CR\_26, incrementato con i Coefficienti di correzione del DEp derivanti dalla presenza, nella AT\_16, di manufatti edilizi, per una quantità di SLS pari a mq. 14.800,80.

### Superficie Lorda di Solaio "SLS" totale edificabile

La Superficie Lorda di Solaio "SLS" totale edificabile, espressa in metri quadrati, differenziata per destinazione d'uso, come desumibile dalle tavole nn. 2.4 e 2.4.0 di progetto, è la seguente:

Ambito d'Intervento	Superficie lorda di solaio edificabile (DEp) e Destinazione d'Uso					
	Produzione e Servizi 25% + 35%		Residenziale 65% + 75%		Totale	
	realizzabile	progetto	realizzabile	progetto	realizzabile	progetto
ATR_26	3.700,20 + 5.180,28	4.436,00	9.620,52 + 11.100,60	10.360,00	14.800,80	14.796,00
TOTALE	3.700,20 + 5.180,28	4.436,00	9.620,52 + 11.100,60	10.360,00	14.800,80	14.796,00

### Standard da cedere all'interno delle Aree di Trasformazione AT\_R 26

Produzione e Servizi (≥ 80% SLS) - art. 5, comma 2 del D.L. 1444/68 in relazione alla funzione commerciale/direzionale				
Destinazione	Quantità SLS di progetto: mq.	TOTALE STANDARD (≥ 80% SLS)	Parcheggi (≥ 50% x 80% SLS)	Spazi e Verde pubblico (≤ 50% x 80% SLS)
		dovuto	dovuto	dovuto
SLS produzione e servizi	4.436,00	≥ 3.548,80	≥ 1.774,40	≤ 1.774,40

Residenziale (≥ 20 mq. x n. abitanti) - abitanti: = mq. SLS / 32,60 = mq. 10.360,00 / 32,60 = n. 317,79				
Destinazione	Parcheggi (≥ 2,5 mq / ab.)	Spazi e Verde pubblico (≥ 10 mq / abitante)	Attrezzature Collettive (≥ 7,5 mq / ab.)	TOTALE STANDARD
	dovuto	dovuto	dovuto	dovuto
Residenziale	≥ 794,48	≥ 3.177,90	≥ 2.383,43	≥ 6.355,80

### Totale Standard da cedere all'interno dell' Area di Trasformazione AT\_R 26 - (cfr. tavola n. 2.2 di progetto)

Destinazione	Produzione e Servizi	Residenziale	Totale	
	dovuto	dovuto	dovuto	progetto
Parcheggi	≥ 1.774,40	≥ 794,48	≥ 2.568,88	mq. 2.608,00
Spazi e Verde pubblico	≤ 1.774,40	≥ 3.177,90	≤ 4.952,30	mq. 4.952,30
Totale parcheggi e verde pubblico	≥ 3.548,80	≥ 3.972,38	≥ 7.521,18	mq. 7.560,30
Urb. Secondaria	0,00	≥ 2.383,43	≥ 2.383,43	mq. 2.383,43
TOTALE	≥ 3.548,80	≥ 6.355,81	≥ 9.904,61	mq. 9.943,73

Si evidenzia che, per quanto attiene lo standard minimo occorrente alla realizzazione del nuovo insediamento nell' Area di Trasformazione AT\_R26 (mq. 9.904,61), si ritiene che quello offerto sia rispondente a quanto previsto, atteso che:

- dal combinato disposto dell'art. 3 (Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi) di cui al D.L. 1444/68, e del Titolo II, punto 1.4 (Standards urbanistici) della Legge Regionale della Campania n. 14 del 20.03.1982, riferito alla possibilità di realizzare le aree per parcheggi, distribuite su diversi livelli, emerge che quello offerto:
  - risulta essere superiore di circa mq. 39,12 (9.943,73 - 9.904,61) rispetto allo standard minimo.
- dall'art. 5 (Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi), comma 2, del D.L. 1444/68 nella duplice accezione della dizione spazio riportata nella predetta norma:
  - Per spazio inteso quale superficie necessaria per il soddisfacimento dello standard, essa risulta verificata per intero essendo superiore per circa mq. 39,12 (9.943,73 - 9.904,61) rispetto a quella minima.
  - Per spazio inteso quale area in superficie, la stessa norma consente di ridurre quest'ultima alla metà, per le sole Zone Omogenee A e B in presenza però di adeguate attrezzature integrative (che possono senz'altro ravvisarsi nei parcheggi interrati offerti oltre lo standard in superficie), essa risulta verificata per intero, essendo:
    - mq. 7.335,73 (standard in superficie) superiore per circa mq. 2.383,42 rispetto a quella minima, pari a mq. 4.952,31 = (mq. 9.904,61 / 2);

Spazio x intero  
9904 mq. totali

Superficie la metà  
4952 mq. superficie

## DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI PROGETTO

### DESCRIZIONE GENERALE

La riqualificazione dell'area industriale ex Pastificio Amato, si inserisce nel tessuto urbano delimitato a sud da Via Parmenide, ad ovest dalla ferrovia, a nord da Via Vecchia Piacenza, mentre il lato est è adiacente al tessuto costruito.

L'intervento è principalmente di carattere residenziale, con due livelli di appartamenti sospesi ad oltre 20 metri d'altezza. Gli appartamenti sono organizzati in un corpo ad U, e si affacciano a sud, sul giardino con aperture vetrate e terrazzi.

L'edificio poggia a terra con sei corpi di fabbrica che sono occupati da quattro piani di appartamenti e più in basso da locali commerciali al livello dell'ingresso. Il corpo di fabbrica si riconnette ad est al Molino esistente dell'ex Pastificio Amato, che segue l'andamento della ferrovia.

Il Molino viene mantenuto e ristrutturato, al suo interno sono previste residenze ai piani superiori, con un ristorante e un fitness con piscina sul tetto. Ai livelli inferiori sono previsti un piano con destinazione d'uso direzionale, mentre ai livelli sottostanti quattro piani commerciali: i primi due con ingresso da via Piacenza, si affacciano su un porticato a doppia altezza, che è in continuità con l'area pubblica antistante; gli altri due affacciano su un porticato a doppia altezza che è la prosecuzione del piazzale commerciale di via Parmenide.

Il complesso è unificato da un grande parco che occupa l'intera area. L'orografia del parco prevede salti di quota che creano naturalmente una divisione tra la parte pubblica e quella privata. Tra queste una Spa-centro benessere, occupa la parte centrale, con una piscina all'aperto e accesso diretto da Via Parmenide.

Seguendo la pendenza naturale del sito ed il dislivello tra Via Parmenide e Via Vecchia Piacenza, vengono creati, senza la necessità di effettuare scavi, due livelli di parcheggi interrati, l'uno di pertinenza delle attività commerciali e l'altro di pertinenza delle residenze e delle attività direzionali.

### ACCESSI PEDONALI

Gli accessi avvengono principalmente da Via Parmenide sulla quale si affacciano le zone commerciali e la parte pubblica del parco.

I pedoni possono anche accedere dal lato nord nelle due estremità del sito verso il Molino e sul lato opposto verso Via N. Zarra. La conformazione del parco in queste zone impedisce l'accesso del pubblico agli ingressi delle residenze tramite scarpate, avvallamenti e specchi d'acqua.

### ACCESSI VEICOLARI

L'accesso veicolare pubblico avviene da via Parmenide, mediante una rampa carrabile che conduce al parcheggio pubblico interrato, posto a quota +8.20m s.l.m. e a quota +5.40m s.l.m. Il parcheggio è servito da diversi corpi scala che riconducono nella sovrastante area attrezzata a verde pubblico di quartiere.

I residenti invece entrano direttamente dalla nuova strada sotterranea, la prosecuzione di Via Nicola Zarra, nel parcheggio ad essi riservato, che si estende per gran parte dell'area a quota +5.40m s.l.m. Il parcheggio privato, dove trovano box auto e cantine per i residenti, è servito dai medesimi corpi scala che conducono direttamente alle residenze.

### IL PARCO

Elemento unificatore e tessuto connettivo del complesso edilizio, il parco si estende sull'intera superficie del sito, con una piantumazione di alberi ad alto fusto, privilegiando le essenze mediterranee. Essenze più basse creano ambiti e zone tematiche quali le aree gioco per i bambini o aree per la sosta e relax.

L'orografia del terreno è concepita per assorbire la differenza di quote tra Via Parmenide e Via Vecchia Piacenza, differenza che a seconda dei punti varia tra i 4 e i 6 mt., connettendo le due strade con la nuova morfologia del terreno che degrada da sud a nord.

La progettazione delle aree verdi avverrà in maniera uniforme, senza distinzione tra le aree pubbliche e quelle private, in maniera da rendere il parco come un unico ambiente. La delimitazione tra il parco di pertinenza privato e quello di uso pubblico è progettato per essere il più mimetico possibile. Salti di quota del terreno impediscono il passaggio tra le due aree e dove necessario, lungo il perimetro ci sarà una recinzione puntuale nascosta tra la vegetazione. L'accesso all'area privata è mediato da due specchi d'acqua in corrispondenza degli accessi.

I percorsi e le zone pavimentate all'interno del parco sono anch'esse improntate alla imitazione dell'ambiente naturale. L'uso del cotto, memoria del Molino, inframezzato al prato, è usato per ricreare i percorsi pedonali. I piazzali commerciali invece presentano una pavimentazione continua.

### LE RESIDENZE

Gli appartamenti si caratterizzano per la loro diversità tipologica; l'uno diverso dall'altro si discostano radicalmente dal principio dell'edilizia residenziale "ripetitiva". Nella loro diversità però gli appartamenti sono progettati per avere sempre le stesse qualità: ampie viste sul paesaggio circostante, doppio affaccio che generalmente avviene sui lati nord e sud, e tutti sono dotati di un terrazzo esterno che si affaccia sul parco a sud.

Gli appartamenti sono 112, serviti nell'edificio di nuova costruzione da 6 corpi scala, con superficie variabile tra gli 80m<sup>2</sup> ed i 100m<sup>2</sup>. Gli appartamenti sono principalmente di 3 categorie: i simplex, organizzati su un unico livello con accesso diretto dalle zone comuni; i duplex, che presentano due livelli tra loro comunicanti sia funzionalmente che visivamente attraverso affacci su spazi a doppia altezza; vi è inoltre un triplex, appartamento che arriva fin sopra alla copertura. Gli ultimi livelli del molino sono occupati da appartamenti duplex che ben si integrano nella struttura dell'edificio.



## LE AREE COMMERCIALI E DIREZIONALI

Le aree commerciali insistono su via Parmenide, dove due piazzali pavimentati consentono l'accesso diretto agli spazi che consistono in un'area di nuova edificazione ad est, la Spa al centro del parco è un volume nascosto, ricoperto dal verde del parco soprastante sul quale si affaccia la sua zona di pertinenza all'aperto con solarium e piscine. Il Molino ospita un ampio spazio commerciale, un portico aperto a doppia altezza con accesso un livello a quota (+13.64m. slm.) ed il commercio organizzato su due livelli.

Dal medesimo piazzale si accede, tramite ascensore diretto al fitness collocato in copertura a quota +40.16m. slm. Il fitness è organizzato su due piani, quello inferiore al livello della copertura è connesso con la piscina aperta, mentre quello superiore "vola" sopra l'edificio affacciandosi sul parco sottostante.

Da Via Vecchia Pienza si accede all'altro portico commerciale, che si affaccia sul giardino, i due sono messi in collegamento tramite ascensori e corpi scala dedicati.

Sulla copertura è previsto un ristorante che occupa la parte superiore dell'attuale silos da dove si godranno viste spettacolari e si potrà cenare nell'area all'aperto che si affaccia sulla piscina. Il ristorante ha un accesso indipendente, in fondo al porticato di Via Parmenide con ascensori dedicati che vi conducono direttamente, mentre dal lato di Via Vecchia Pienza c'è al livello inferiore l'accesso di servizio e di carico/scarico.

Il direzionale, pensato per ospitare diverse tipologie di fruitori con spazi organizzabili in diverse maniere a seconda delle esigenze, occupa un livello del Molino, a quota +20.68 slm. A servizio del direzionale sono stati previsti dei posti auto privati nel livello inferiore dei parcheggi.

### I PARCHEGGI

I parcheggi sono divisi e resi indipendenti a seconda delle loro fruizioni pubbliche o private. Data la conformazione altimetrica del sito, la realizzazione dei parcheggi non richiede scavi, benché essi risultano interrati. I due livelli dei parcheggi sfruttano il dislivello del sito occupando la zona a ridosso della scarpata su Via Parmenide, e il piano terreno dell'attuale edificio.

I parcheggi pubblici, sono organizzati su due livelli con accesso da Via Parmenide, che quota +8.20m. slm. e +5.40slm.

A quota +5.40m. slm. invece è previsto un grande parcheggio di pertinenza privata, al quale si accede dalla nuova viabilità che attraversa il sito con accesso sia da Via Vecchia Pienza che dall'altra parte oltre Via Parmenide. Oltre ai box auto, in soprannumero rispetto al numero degli appartamenti (141 box per 112 apt) sono previste cantine di pertinenza di ciascuna residenza.

Da quest'ultimo si raggiunge il parcheggio privato dedicato al direzionale o al commerciale, posto a quota +8.20 slm.

### I MATERIALI

Il progetto riprende lo spirito dell'edificio industriale presente attualmente. Oltre a conservare il Molino, viene anche riproposta, in qualche modo, la sua logica costruttiva. La struttura del nuovo fabbricato è espressa, ed i tamponamenti vetrati si collocano all'interno del reticolo strutturale.

I prospetti esterni, nord, est ed ovest presentano una facciata in vetro blu che riflette il cielo e richiama l'ambiente marino. Questi serramenti saranno sia fissi che apribili dove necessario. I profili strutturali verranno trattati con una pittura lucida blu. La continuità di questa facciata è interrotta da campi con lamelle aperte di vetro blu.

Gli affacci degli appartamenti a sud invece presentano grandi vetrate trasparenti scorrevoli per consentire l'affaccio visivo sul parco. Le terrazze sono pavimentate in doghe di legno, così come gli interni degli appartamenti. Il rivestimento inferiore delle terrazze, anch'esso in legno è dipinto con colori vivaci.

Gli appartamenti, anche in copertura, sono poi dotati di tendaggi per schermarsi dal sole a sud.

Il cotto è utilizzato nelle parti basse dell'edificio, nei "piedi" l'area dei parcheggi è mascherata da un tamponamento in mattoni traforati, i percorsi a terra sono anch'essi in cotto.

### LE SUPERFICI (SLS) DI PROGETTO

Per le superfici di progetto si rimanda agli elaborati grafici. In particolare, la originale tipologia strutturale e funzionale del complesso edilizio, prevede la distribuzione delle unità abitative attorno agli spazi connettivi, serviti nell'edificio di nuova costruzione da 6 corpi scala.

I corpi scala, comprensivi degli ascensori risultano aperti per almeno due lati, pertanto sono esclusi dal calcolo della superficie Lorda di Solaio (SLS), come disposto dall'art. 20.01 del RUEC.

Parimenti, anche le logge di collegamento tra i corpi scala e le unità abitative (costituenti percorsi di accesso alle stesse unità abitative) comprese nella sagoma dei nuovi fabbricati di progetto, risultano aperte direttamente all'esterno su un solo lato con profondità non superiore a mt. 2,00, e pertanto sono escluse dal calcolo della Superficie Lorda di Solaio (SLS), come disposto dallo stesso art. 20.01 del RUEC.

Infine, le logge di uso privato a servizio delle unità immobiliari, comprese nella sagoma dei fabbricati di progetto ed aperte direttamente all'esterno su un solo lato, non sono state calcolate quale Superficie Lorda di Solaio, perché, come disposto dallo stesso art. 20.01 del RUEC, hanno profondità non superiore a mt. 2,00, come risultante dalla tav. 2.12 (piante stralci), elaborato modificato ed acquisito con prot. n. 47012 del 19.03.2009.

**SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE** - (legge n.13 del 09/01/1989 e succ; e legge n.236 del 14/6/1989)

Le scelte adottate per la progettazione e riqualificazione dell'Ex Pastificio Amato, sono state rivolte ad assicurare alle persone con ridotte o impedite capacità motorie e sensoriali l'accessibilità a tutti i piani e a tutti i locali dell'edificio da costruirsi.

Il progetto prevede l'attuazione dei provvedimenti necessari a rendere gli spazi costruiti conformi ai sensi della Legge del 9/1/89 n. 13, del relativo regolamento D.M. LL.PP. n. 236 del 4/6/89 nonché del D.P.R. 503/96.

Trattandosi di interventi di edilizia residenziale privata, tutti gli alloggi sono progettati per essere *adattabili* (art. 2 lettera l D.M. LL.PP. N° 236 del 4/6/89) secondo le esigenze dei portatori di handicap e ogni unità immobiliare è *visitabile*.

#### Percorsi verticali

- I percorsi verticali principali sono realizzati mediante ascensori opportunamente dimensionati secondo quanto prescritto dalla normativa vigente incluso l'autolivellamento ai piani.
- Le scale, tutte a tenuta di fumo, sono state dimensionate in maniera tale da avere l'alzata di cm. 17 e la pedata, a pianta rettangolare, di cm.30.
- I Parcheggi per portatori di handicap sono collocati al livello +8.20slm e a quota +5.40slm e collegati agli alloggi tramite ascensori opportunamente dimensionati.

#### Percorsi orizzontali

- L'ingresso all'edificio avviene tramite porte poste alla stessa quota dei percorsi pedonali, tutti i varchi e le porte, sono stati dimensionati in base alle norme vigenti.
- I pavimenti sono completari e realizzati in cotto con finiture opportunamente non sdruciolevoli. Tutti i percorsi pedonali esterni rispettano le pendenze inferiori all'8%.

#### Terminali degli impianti

- I terminali degli impianti sono localizzati in modo da essere individuati anche in condizioni di scarsa visibilità.
- Gli apparecchi elettrici sono posti ad un'altezza compresa tra i 45 ed i 140 cm., in modo tale da permettere un uso agevole anche da parte di una persona su sedia a ruote.
- Gli apparecchi elettrici, i quadri generali, i pulsanti di comando, etc., saranno tali da permettere un uso agevole anche da parte di persone su sedia a ruote, e facilmente individuabili anche in condizioni di scarsa visibilità.

#### Segnaletica

- Cartelli d'indicazione che facilitino l'orientamento e la fruizione degli spazi costruiti e che nello stesso tempo informino dei diversi accorgimenti previsti per l'accessibilità di persone con impedite o ridotte capacità motorie, verranno installati in posizioni tali da poter essere agevolmente visibili.

### **RISPARMIO ENERGETICO DEGLI EDIFICI:**

L'articolo 1 comma 350 della legge finanziaria n. 244 del 2007 prevede una modifica all'art.4 del DPR n.380/01. Pertanto, come descritto nella relazione di progetto, ai fini del rilascio del permesso di costruire, saranno previsti impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, nonché l'utilizzo del solare termico per la produzione dell'acqua calda sanitaria costituito da pannelli solari piani del tipo selettivo ad alta efficienza e da un idoneo serbatoio di accumulo.

Inoltre, relativamente ai materiali impiegati nella realizzazione dell'opera, saranno scelti quelli con caratteristiche termofisiche rispondenti alle verifiche di legge (D.Lgs. n. 192/05 in attuazione della direttiva 2002/91/CEE).

#### **Requisiti di comfort ambientale**

##### Ventilazione naturale

- La struttura progettata prevede, per ciascun ambiente destinato alla presenza continuativa di persone, idonea ventilazione naturale, garantita dalla presenza di superfici finestrate apribili.

##### Ventilazione attivata

- Il DPR 412/93 e s.m.i., attuativo della Legge 10/91 (sul contenimento dei consumi energetici), all'art. 8, comma 8, specifica che il valore "n", che rappresenta la media giornaliera nelle 24 ore del numero dei volumi d'aria ricambiati in un'ora ed è convenzionalmente fissato in 0.5 vol/h per l'edilizia abitativa, nel caso non sussistano ricambi meccanici controllati, è ritenuto dai legislatori ideale sia per il controllo dell'inquinamento interno sia per la limitazione dei consumi energetici.
- Le principali norme italiane che esprimono indicazioni riguardanti i ricambi d'aria negli alloggi sono la UNI EN 832 e la UNI 10339. In entrambe è chiaramente espresso che il minimo fabbisogno di ventilazione nell'edilizia residenziale deve essere pari a 0.5 vol/h.
- Eseguito i calcoli dell'Appendice F della UNI EN 832 si ricava che, per i casi più comuni relativi all'edilizia moderna (con vani ben coibentati e con infissi classificati), i valori relativi alle infiltrazioni attraverso i serramenti sono assolutamente inefficaci per assicurare la ventilazione minima richiesta dalla legge.
- La necessità di garantire un ricambio di 0,5 volumi/ora è poi chiaramente indicata nella UNI 10339 nell'apposito Prospetto III. Quindi, è opportuno favorire nei vari ambienti un corretto ricambio dell'aria, ricorrendo a sistemi integrati. Tali sistemi consentono di superare la concezione che limita la ventilazione ai soli bagni ciechi ed alla cucina ed assicurano un rinnovo controllato costante, eliminando la presenza di "spifferi" indesiderati e garantendo il rinnovo dell'aria in tutti i locali.
- La ventilazione meccanica controllata (VMC), prevista a progetto, è costituita da un sistema integrato di ventilazione che permette all'aria di accedere nell'abitazione da dispositivi collocati nelle camere e nel soggiorno, o "ingressi aria". Le bocchette di estrazione collocate nei locali più inquinati (bagno e cucina, considerati luoghi critici) provvedono a controllare i flussi di estrazione in base alle effettive necessità.

### Illuminazione naturale

- L'intervento di progetto ne prevede un utilizzo prevalentemente residenziale (70%). Gli appartamenti, che sono concepiti per fruire al meglio delle condizioni presenti sul sito, si caratterizzano per la loro diversità tipologica e presentandosi l'uno diverso dall'altro si discostano radicalmente dal principio dell'edilizia residenziale "ripetitiva".
- Nella loro diversità però gli appartamenti sono sempre progettati per offrire gli stessi standard qualitativi: ampie viste sul paesaggio circostante, doppio affaccio che generalmente avviene sui lati nord e sud, e dotazione generalizzata di un terrazzo esterno che si affaccia sul parco a sud.
- L'illuminazione naturale degli appartamenti è quindi molto favorita, sia per la presenza della doppia esposizione sia per la generosa dimensione delle specchiature vetrate, alte 2.70m. sul fronte del parco. Queste ultime, ove necessario saranno schermate con un sistema di tende.

### Controllo del Soleggiamento

- Al fine del controllo del soleggiamento, l'intervento di progetto prevede:
  - L'utilizzo di schermature quali tende opache che impediscono i fenomeni di trasmissione del calore legati alla conduzione, convezione ed irraggiamento;
  - La presenza di oggetti orizzontali, di dimensioni anche rilevanti, che determinano la protezione dei tamponamenti esterni e delle superfici vetrate dall'irraggiamento diretto.

### **RECEPIMENTO DEGLI INDIRIZZI APPROVATI CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N°5 DEL 22/01/2007**

L'intervento di progetto, così come descritto nei paragrafi precedenti ed in ossequio a quanto previsto dalla delibera di Consiglio comunale n. 5 del 22.01.2007, consentirà:

- il riequilibrio della rete distributiva commerciale individuando una serie di esercizi commerciali di quartiere
- la realizzazione di una consistente quantità di strutture adibite ad uffici
- la localizzazione di spazi ludici all'interno del verde attrezzato
- la previsione, nello schema di convenzione, del vincolo di destinazione almeno decennale delle destinazioni funzionali che il PUA imprime agli immobili
- il rispetto delle norme vigenti in materia energetico ambientali con riferimento al titolo XI del RUEC relativamente ai requisiti di comfort ambientale degli edifici.

### **EDILIZIA CONVENZIONATA**

Non è prevista la realizzazione di edilizia convenzionata.

### **MODALITA' PROGETTUALI ED ESECUTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DA CEDERE AL COMUNE: PARCHEGGI, RETI SOTTOSERVIZI, VERDE**

E' prevista, a totale carico del proponente, la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie alla completa funzionalità del Comparto, nel rispetto delle norme vigenti al momento dell'esecuzione ed in particolare le norme previste dalla Legge 13/89 per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

#### **Recapito Acque Nere e Meteoriche**

E' prevista la realizzazione delle seguenti linee separate di raccolta dei reflui e delle acque meteoriche:

- Linea reflui domestici che raccoglie i reflui delle unità residenziali e direzionali;
- Linea reflui industriali che raccoglie i reflui delle unità commerciali;
- Linea di raccolta delle acque pluviali;
- Linea di raccolta delle acque nelle zone carrabili.

#### **Rete di Raccolta dei Reflui Domestici**

Come descritto negli elaborati di progetto la rete è stata predisposta in parallelo allo sviluppo del fabbricato, realizzata con tubazioni in PEAD corrugato ed intervallata da pozzetti di raccordo 50x50. E' stata prevista una rete di raccolta di reflui domestici anche per la SPA, che, a mezzo di tubazioni verticali arriva al piano box al livello 0, ed attraverso pozzetti prefabbricati si innesta nella rete interrata che corre nelle corsie dei box. Tale rete è costituita da tubazioni in PVC rigido del diametro di 250 mm che si riversano ad Ovest nella fogna comunale.

#### **Rete di Raccolta dei Reflui Industriali**

Come descritto negli elaborati di progetto la rete è stata predisposta in parallelo allo sviluppo del fabbricato, dal lato opposto alla rete di raccolta dei reflui domestici, realizzata con tubazioni in PEAD corrugato ed intervallata da pozzetti di raccordo 50x50. E' stata prevista una rete di raccolta di reflui industriali anche per la SPA, che, a mezzo di tubazioni verticali arriva al piano box al livello 0, ed, attraverso pozzetti prefabbricati si innesta nella rete interrata che corre nelle corsie dei box. Tale rete è costituita da tubazioni in PVC rigido del diametro di 250 mm che si riversano ad Ovest nella fogna comunale.

Sia la rete esterna sia la rete interna al piano box, confluiscono in un piccolo impianto di depurazione, che, prima dell'immissione in fogna, consente di ridurre le sostanze inquinanti al disotto di quanto prescritto dall'allegato 5 del D.LGS. n. 152/99. La rete dei reflui industriali, prima dell'immissione nella fogna comunale, è dotata di un pozzetto per il campionamento del refluo.

#### **Rete di Raccolta Acque Zone Carrabili**

Come descritto negli elaborati di progetto la rete si sviluppa all'interno delle corsie dei box sia al livello 0 sia al livello 1.



La rete raccoglie le acque di lavaggio delle corsie dei box, nonché le acque provenienti dalle piovre che si infiltrano nelle predisposte griglie di areazione delle autorimesse. In particolare, le acque di lavaggio della corsia superiore sono raccolte a mezzo di messicani, che, attraversando il solaio, si collegano a tubazioni a soffitto che in corrispondenza di punti determinati sono riportate nelle tubazioni della rete che corre a livello 0. La rete che corre a livello 0, costituita da tubazioni in PVC rigido del diametro di 250 mm, dotata di pilete di raccolta dell'acqua, convoglia le acque raccolte, prima dell'immissione nella fogna comunale, in una vasca prefabbricata di disoleazione, che consente di ridurre i contenuti degli oli al di sotto dei valori di cui all'allegato 5 del D.Lgs. n. 152/99 e s.m.i..

Prima dell'immissione nella fogna comunale è predisposto nella rete un pozzetto per il campionamento del refluo.

#### **Rete di Raccolta Acque Pluviali**

Come descritto negli elaborati di progetto la rete di raccolta delle acque pluviali, della condensa delle macchine della climatizzazione e delle acque superficiali corre parallelamente al fabbricato e raccoglie anche le acque di scarico delle piscine. La tubazione, costituita da un tubo in PEAD è intervallata da pozzetti prefabbricati di raccordo 50x50. Il recapito finale della rete acque chiare è costituito da una vasca di accumulo per l'irrigazione delle aree verdi, che presenta un troppo pieno per lo smaltimento dell'acqua in eccesso e recapito finale in fogna comunale. (Cfr. tavole 4.3-4.4-4.5-4.6).

#### **Rete Gas**

Come descritto negli elaborati di progetto la progettazione funzionale dell'impianto, prevede il collegamento, con una nuova tubazione in PEAD liscio con DN di 150 mm, delle due tubazioni che corrono rispettivamente sulla via Vecchia Pienza e sulla via Parmenide, evitando, in tal modo la fornitura in MP che avrebbe comportato la necessità di un gruppo di riduzione.

Dalla tubazione di collegamento in PEAD prevista, si diparte una tubazione di mandata, sempre in PEAD con diametro di 150 mm., dalla quale partono le mandate ai vari corpi scala, che a seconda del numero di utenze da servire, avranno diametri differenti, come specificato nello schema funzionale dell'impianto. Le mandate dei vari corpi scala arriveranno ai locali tecnici, accessibili dagli androni, in cui sono predisposti gli apparecchi misuratori, e, da qui, transitando in cavedi esclusivi, arreati alla base ed in sommità, serviranno le varie unità abitative. (Cfr. elaborati 4.9-4.10).

#### **Rete Idrica**

Come descritto negli elaborati di progetto il progetto prevede la costruzione di una rete ad anello realizzata con tubazione in PEAD con DN 150 mm., che ha due punti di collegamento alle tubazioni presenti sulla via Vecchia Pienza, in prossimità dell'incrocio con via Tusciano e sul lato opposto. Il collegamento, realizzato alla regola d'arte, prevede l'utilizzo di due valvole di ritegno che evitano all'acqua entrata nell'anello di ritornare nella rete comunale. Dall'anello creato si dipartono le diramazioni che servono i vari corpi scala e le ulteriori utenze presenti. (Cfr. elaborati 4.7-4.8).

#### **Parcheggi Pubblici**

L'accesso/uscita veicolare avviene da Via Parmenide, mediante una rampa, mimetizzata nella vegetazione a ridosso della SPA, di collegamento ai due livelli di parcheggi interrati, posti a quota +8.20m slm e +5.40m slm.

Il parcheggio è servito da diversi corpi scala che riconducono sia nel giardino che sul piazzale commerciale davanti al Molino, piazzale sul quale si può effettuare il carico-scarico per gli esercizi commerciali.

L'uscita al livello inferiore avviene sulla nuova viabilità.

#### **Rete Distribuzione Energia Elettrica, Illuminazione Pubblica, Telefonica**

##### Rete elettrica

Considerato che l'alimentazione degli impianti elettrici dovrà essere fatta dall'ENEL Distribuzione S.p.a.; e visto che in seguito ad accordi presi è stato stabilito che:

- tutte le utenze saranno alimentate in bassa tensione 400/230V attraverso gruppi di misura centralizzati;
- per fornire energia ai gruppi di cui sopra dovranno essere installate in posizioni da concordare (che vengono in modo provvisorio riportate in planimetria) n°3 cabine di trasformazione MT/BT 20kV/400-230V;
- tutte le apparecchiature elettriche, cavi di collegamento, ecc sono a carico dell'ENEL Distribuzione S.p.a.;
- i manufatti in cls (locali cabine, ecc), scavi e cavidotti saranno a cura del committente;

I lavori che sono oggetto della relazione preliminare di progetto comprendono principalmente:

- Lavori edili (scavi, tubazioni, box prefabbricati) per la realizzazione delle cabine di trasformazione che diventeranno di proprietà dell'ENEL DISTRIBUZIONE, scavi e posa in opera di cavidotti per il collegamento tra le cabine MT/BT e i gruppi di misura centralizzati dislocati prevalentemente in corrispondenza degli ingressi dei vari vani scala.
- Lavori elettrici, all'interno delle diverse strutture (appartamenti, ristorante, centro benessere, autorimesse, ecc.)
- Lavori per la realizzazione di impianti speciali (rilevazione incendi, antintrusione, rilevazione di monossido di carbonio, rilevazione di gas metano, impianti TV, impianti telefonici e predisposizione per reti con cavi in fibre ottiche)
- Lavori per la realizzazione di impianti fotovoltaici. Posa in opera di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica con connessione in rete. (Cfr. elaborati 4.13-4.14).

##### Illuminazione pubblica

Ai fini della progettazione della illuminazione esterna si è tenuto conto delle aree che saranno cedute al Comune di Salerno, ed è stata pertanto predisposta una differente alimentazione della rete di illuminazione esterna condominiale e della rete di pubblica illuminazione.

Gli impianti previsti per entrambe le aree saranno del tipo linea interrata in cavidotti corrugati con risalite nelle anime dei pali con altezza adeguata. I corpi illuminanti previsti, saranno, a seconda delle posizioni planimetriche del palo, a semplice, a doppia o triplice armatura. (Cfr. elaborati 4.13-4.14).

#### Rete Telecom

La rete predisposta prevede l'allaccio alla rete esistente in corrispondenza della cassetta in prossimità dell'incrocio della via Vecchia Pienza con la via Tusciano; mediante una rete di tubazioni corrugate del diametro di 125 mm intervallate da pozzetti di dimensioni 90x70 o 80x125. Dai pozzetti si dipartono due tubazioni del diametro di 63 mm., che convogliano i cavi nell'armadietto posto nel locale tecnico alla base di ciascun corpo scala. (Cfr. elaborati 4.11-4.12).

#### Verde

Elemento unificatore e tessuto connettivo del complesso, il parco si estende sull'intera superficie del sito, con una piantumazione di alberi ad alto fusto. Essenze più basse creano ambiti e zone tematiche, quali aree gioco per i bambini o aree per la sosta ed il relax. L'orografia del terreno è concepita per assorbire la differenza di quote tra Via Parmenide e Via Vecchia Pienza, connettendo le due strade con la nuova morfologia del terreno che degrada da sud a nord.

La delimitazione tra il parco di pertinenza privato e quello di uso pubblico è progettata per essere il più possibile mimetica con la vegetazione e non costituire una barriera visiva. Salti di quota del terreno impediscono il passaggio tra le due aree e dove necessario lungo il perimetro ci sarà una recinzione puntuale nascosta tra la vegetazione.

#### MODALITA' PROGETTUALI ED ESECUTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA DA CEDERE AL COMUNE: SCUOLA ELEMENTARE

Con Delibera di Giunta Comunale prot. n. 444 del 09.04.2009, l'Amministrazione Comunale, condividendo il rapporto dirigenziale, prot. n. 60120 del 08.04.2009, ha deliberato:

- di dare attuazione nel PUA del Comparto Edificatorio CR\_26 a quanto previsto dalla deliberazione di G. C. n.43 del 12.01.2007 (condivisa e confermata dal Consiglio Comunale con delibera n. 05 del 22.01.2007), prevedendo in area esterna alla perimetrazione del predetto PUA la realizzazione della attrezzatura scolastica;
- di individuare quale sito del nuovo plesso scolastico l'area in via vecchia Pienza attualmente sede del prefabbricato adibito ad attrezzatura scolastica, unificando in un progetto complessivo attrezzature esistenti e attrezzature di progetto, anche utilizzando a tal fine gli oneri connessi al plesso scolastico di progetto;
- di acquisire gratuitamente l'area all'interno del PUA del CR-26 prevista come area destinata a urbanizzazione secondaria - attrezzatura scolastica - per adibirla a verde attrezzato di urbanizzazione secondaria.

La Società proponente, recependo il suddetto Atto Giuntale prot. n. 444 del 09.04.2009, ha integrato gli elaborati di progetto del Piano Urbanistico Attuativo del Comparto Edificatorio CR\_26, prevedendo in area esterna alla perimetrazione del predetto PUA la realizzazione della attrezzatura scolastica.

#### NORME E VINCOLI EDILIZI.

Per l'edificazione saranno osservate le norme e prescrizioni specificate nel presente PUA. I titoli abilitanti (PdC, DIA, Provvedimento Unico) seguiranno le ordinarie disposizioni vigenti in materia e dovranno, inoltre, rispettare le norme che disciplinano i tempi ed i termini di attuazione contenuti nell'articolo 19 dello schema di Convenzione Tipo, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 305 del 13.03.2009, così come indicato nel cronoprogramma dei lavori allegato alla Relazione illustrativa di progetto.

#### Destinazione Funzionali Consentite e di Progetto

Le destinazioni funzionali di progetto riportate nella Relazione illustrativa urbanistica ed edilizia, indicano l'insediamento delle seguenti destinazioni funzionali richiamate nella tabella dell'art. 62.02 del RUEC.

Destinazione Funzionali	Consentite	Progetto
Abitative	DA	DA
Terziarie	DT/1, DT/2, DT/3, DT/4, DT/5, DT/6, DT/5, DT/10,	DT/2, DT/4, DT/5, DT/6, DT/9, DT/10;
Produttive	DP/1	DP/1
Turistico Ricettive	DTR/1; DTR/2; DTR/3	
Infrastrutture/Servizi	URB/1 e URB/2	URB/1 e URB/2

Le destinazioni funzionali che il PUA imprime agli edifici ed immobili privati, da definire nel dettaglio in sede di presentazione dei progetti finalizzati al rilascio dei titoli abilitanti, non potranno essere mutate per almeno dieci anni decorrenti dalla data di rilascio dei relativi certificati di agibilità, stabilendo espressamente che i suddetti mutamenti non autorizzati comporteranno l'applicazione delle sanzioni di cui all'art.31 e seguenti del D.L.vo n. 380/2001.

Per quanto non diversamente specificato è da applicarsi la disciplina desunta dal vigente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC), dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC), dagli Atti di Programmazione degli Interventi, approvati con delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 16.11.2006 e dagli indirizzi per la redazione dei PUA, approvati con delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 22.01.2007.



## DISTANZA TRA FABBRICATI

Dalla lettura del nuovo elaborato di progetto Tav. 2.3.0 (destinazione d'uso del suolo - distanze dai fabbricati), acquisito con prot. n. 47012 del 19.03.2009, emerge chiaramente che è rispettata la distanza minima tra le nuove costruzioni di progetto e gli altri edifici esistenti, pari a ml. 10,00; ricadendo l'ambito di intervento in Zona Omogenea B, come disposto dall'art. 56, comma 1 del RUEC.

## INDICI E PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO - STANDARD DEL PIANO DI ATTUAZIONE (Desumibili dalla documentazione tecnica allegata all'istanza)

• Superficie Territoriale del Comparto (ST)			mq.	17.418,00
di cui: Superficie dell'Area di Trasformazione (AT)	mq.	17.418,00		
• Superficie Fondiaria			mq.	10.082,27
• Superficie Lorda di Solaio (SLS) (Tavola n. 2.4)			mq.	14.796,00
di cui: SLS residenziale	mq.	10.360,00		
SLS direzionale	mq.	1.068,00		
SLS terziario-commerciale	mq.	3.368,00		
• Volume vuoto per pieno Totale (Tavola n. 2.2)			mc.	54.605,61
di cui: Volume residenziale	mc.	38.690,50		
Volume direzionale / terziario-commerciale	mq.	15.915,11		
• Volume parcheggi interrati (Tavola n. 2.2)			mc.	39.904,20
• Indice Urbanistico (IU)		(mq SLS/mq ST)	0.85 < 0.9	
• Indice delle Alberature (IA)	(n.45 / mq. 4.952,30)	(n./ha S.T.)		91
• Superficie Parcheggi pertinenziali			mq.	8.867,50
• Altezza massima (Tavola 2.13 - dalla linea ferroviaria)			mt.	43,71
• Distanza minima tra fabbricati			mt.	≥ 10,00
• Nuovi abitanti (SLS res./abitante = 32,6 mq)			n.	317,79
• Standard a verde attrezzato (da cedere al Comune nella AT - Tav. 2.2)			mq.	4.952,30
• Standard a parcheggio (da cedere al Comune nella AT - Tav. 2.2)			mq.	2.608,00
• Standard urb.ne secondaria (da cedere al Comune nella AT - Tav. 2.2)			mq.	2.383,43

Dalla lettura degli elaborati modificati di progetto -Tav. 2.2 (Planimetria Urbanizzazioni) e Tav. 2.3 (planimetria aree verdi), si evince che la Superficie fondiaria è stata correttamente riportata - come richiesto nella precedente relazione istruttoria - perché include interamente le sagome di massimo ingombro del nuovo fabbricato di progetto.

## PARCHEGGI PERTINENZIALI (ex art. 18 L. n. 765/67, come modificato dall' art. 2 della legge 122/89)

La necessità di parcheggio pertinenziale del complesso edilizio, previsto dalla legge 122/89 art. 2 (1 mq ogni 10 mc di costruzione), pari a mq 5.460,56, è soddisfatta dai parcheggi interrati pertinenziali costituiti da n. 2 livelli interrati, sottostanti il Lotto fondiario, estesi complessivamente mq. 8.867,50.

## INQUINAMENTO ACUSTICO

La Relazione acustica, di cui alle "Linee guida regionali" approvate con D.P.G.R.C. n. 2436/2003, relativa all'Area di Trasformazione AT\_R26, allegate al progetto, sono state redatte da tecnico competente in acustica ambientale (art. 2, commi 6 e 7 della legge n. 447/95 e DPCM 31.03.1998), come stabilito con delibera della Giunta Regionale della Campania n. 1537 nella seduta del 24.04.2003.

## STIMA DEI COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ED ALLACCIAMENTI, DA CEDERE AL COMUNE SENZA CORRISPETTIVO

La valutazione economica degli interventi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, comprensive degli allacciamenti, e della sistemazione delle aree di urbanizzazione secondaria, da cedere al Comune senza corrispettivo, come risultante, in via presuntiva, dalla Stima dei costi indicata nelle tavole n. 3.10 e n.-3.11 di progetto, sulla scorta del Progetto preliminare delle Opere di Urbanizzazioni, è la seguente:

• Per Allacciamenti:	€	15.000,00
• Per Opere di Urbanizzazione Primaria:		

- (Realizzazione parcheggio pubblico e relativi impianti)	€.	928.959,03
- (Realizzazione sottopasso e relativi impianti)	€.	650.677,69
- (Realizzazione impianto di pubblica illuminazione)	€.	98.012,02
- (Realizzazione rete adduzione gas)	€.	16.848,68
- (Realizzazione rete adduzione idrica)	€.	51.246,96
- (Realizzazione sistemazioni esterne verde pubblico)	€.	351.439,89
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>2.097.184,27</b>
<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>2.112.184,27</b>

#### AREE DA CEDERE GRATUITAMENTE AL COMUNE, PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Il soggetto attuatore, oltre alla realizzazione e cessione, senza corrispettivo, delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed allacciamenti previsti nel progetto, si impegnerà, ai sensi dell'art. 17 dello schema di Convenzione Tipo, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 305 del 13.03.2009, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo:

- A cedere gratuitamente al Comune le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (verde attrezzato con sottostanti parcheggi pubblici), all'interno dell'Area di Trasformazione AT\_R26, come indicate nella Tavola 2.2, aventi una superficie complessiva di mq. 4.952,30
- A cedere gratuitamente al Comune le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, reperite all'interno dell'Area di Trasformazione AT\_R26, come indicate nella Tavola 2.2, aventi una superficie complessiva di mq. 2.383,43;
- Ad assoggettare a servitù di uso pubblico le aree facenti parte del lotto fondiario, destinate a portico, a servizio dei locali commerciali ubicati nel "Molino", come indicate nel nuovo elaborato di progetto Tav. 2.3.0 (destinazione d'uso del suolo - distanze dai fabbricati), acquisito con prot. n. 47012 del 19.03.2009, aventi una superficie complessiva di mq. 706,00.
- Ad assoggettare a servitù di uso pubblico in sottosuolo l'area di sedime del sottopasso viario, di attraversamento della via Parmenide, come indicate nel nuovo elaborato di progetto Tav. 2.3.0 (destinazione d'uso del suolo - distanze dai fabbricati), acquisito con prot. n. 47012 del 19.03.2009, avente una superficie complessiva di mq. 745,00.

#### CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DOVUTO, AI SENSI DEGLI ARTT. 16 E 19 DEL D.P.R. N. 380/2001

Il contributo per il rilascio del Permesso di costruire, dovuto per gli interventi da realizzare, da calcolare in via presuntiva e da determinare in via definitiva all'atto del rilascio dei titoli edilizi abilitanti, con l'applicazione dei costi in quel momento vigenti, risulta essere il seguente:

Contributo relativo agli oneri di urbanizzazione (art.16 - co. 2, del D.P.R. 380/2001):

• Volumi fuori terra	mc. 54.605,61 x 23,47 €/mc. =	€.	1.281.593,67
• Volumi interrati (cantine e parcheggi art. 2 L. 122/89)	mc. 39.904,20 x 23,47 €/mc. =	€.	936.551,57
<b>Totale</b>	mc. 94.509,81 x 23,47 €/mc. =	€.	2.218.145,24

Contributo relativo al costo di costruzione

• Destinazioni abitative (art.16 - co. 3, del D.P.R. 380/2001):		
- mq. 20.943,40 x €/mq. 295,64 = €.	6.191.706,78 x 11%:	€ 681.087,75
• Destinazioni Terz./Tur./Prod. (art.19 - co. 2, del D.P.R. 380/2001):		
- Costo documentato di costruzione (cfr. tav. 3.12): €.	4.327.465,37 x 10%:	€ 432.746,54
Totale		€ 1.113.834,29

#### SCOMPUTO, SU AUTORIZZAZIONE DEL COMUNE, DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, RELATIVA AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE (art. 16 - comma 3 del D.P.R. n. 380/2001)

La quota di contributo, di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, relativa agli oneri di urbanizzazione, può essere scomputata, come per legge, in conformità dell'art. 18 dello schema di convenzione tipo, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 305 del 13.03.2009, come indicato nella seguente tabella riepilogativa.

TABELLA RIEPILOGATIVA ONERI DI URBANIZZAZIONE - (artt. 13, 14, 15 della Convenzione):				
dovuti: € 2.218.145,24 + 50% Onere aggiuntivo (1.109.072,62) = € 3.327.217,86				
Contributo dovuto	da progetto €	dovuti €	a scomputo €	da versare €
Urbanizzazione Primaria ed allacciamenti (art.13)	2.112.184,27	1.109.072,62	1.109.072,62	0,00
Urbanizzazione Secondaria (art.14)	//	1.109.072,62	//	1.109.072,62
Aggiuntivo (art.15)	//	1.109.072,62	1.003.111,65	105.960,97
<b>Totale</b>	<b>2.112.184,27</b>	<b>3.327.217,86</b>	<b>2.112.184,27</b>	<b>1.215.033,59</b>

## RIEPILOGO:

• Oneri di Urbanizzazione dovuti, (artt. 13, 14, 15 della Convenzione):	€ 3.327.217,86
di cui: Contributo oneri di urbanizzazione (art.16 - c. 2, del DPR 380/2001):	€ 2.218.145,24
Onere aggiuntivo (art. 15 della Convenzione):	€ 1.109.072,62
• A Scomputo (art. 18 della Convenzione):	€ 2.112.184,27
Somma da versare (art.16 - c. 2, del DPR 380/2001):	€ 1.215.033,59
• Contributo relativo al costo di costruzione (art.16 - c. 3; art.19 - c. 2, del D.P.R. 380/2001):	€ 1.113.834,29
<b>IMPORTO TOTALE DA VERSARE:</b>	<b>€ 2.328.867,88</b>

## PARERI ENDOPROCEDURALI

Lo scrivente Ufficio, ha richiesto il rilascio dei seguenti pareri endoprocedurali agli Enti esterni all'Amministrazione:

- Nulla-Osta Soprintendenza B.A.P., con nota prot. n. 69709 del 23.04.2009, sul progetto integrato e modificato con riferimento alla delocalizzazione della scuola elementare ed alle prescrizioni di cui al parere delle Ferrovie dello Stato;
- Parere Autorità di Bacino in Destra Sele, ex art. 14 della L.R. n.8/94, con nota prot. n. 152509 dell' 01.10.2008;
- Parere del Genio Civile, ex art. 15 della L.R. n.9/83, con nota prot. n. 152508 dell' 01.10.2008;
- Parere A.S.L. SA2, con nota prot. n. 152507 dell' 01.10.2008.

L' A.S.L. SA2, con nota prot. n. 2829 del 30.10.2008, ha espresso il proprio parere favorevole ai fini igienico-sanitari.

La Soprintendenza B.A.P., con nota acquisita con prot. n. 73346 del 28.04.2009, ha espresso il proprio Nulla-Osta prot. 11847 del 27.04.2009, sul progetto integrato e modificato in seguito alle prescrizioni contenute nel parere delle Ferrovie dello Stato ed alla delocalizzazione della scuola elementare.

Il Genio Civile, con nota prot. n. 1040873 del 12.12.2008, ha trasmesso il proprio parere favorevole n. GC/818 dell' 11.12.2008 ai sensi dell'art. 15 della L.R. n.9/83, acquisito con fax prot. n. 202101 del 15.12.2008.

L'Autorità di Bacino in Destra Sele ha trasmesso il proprio parere favorevole con nota prot. n. 2024 del 18.12.2008.

Inoltre, su richiesta della Società proponente:

- La R.F.I. (Rete Ferrovie dello Stato), ha espresso il proprio parere favorevole di competenza, con prot. n. RFI-DMA-DINA/A001/PV2009/0000584 del 12.03.2009, in merito alla distanza ridotta, essendo i compendi immobiliari di che trattasi ubicati a distanza di mt. sei dalla più vicina rotaia della linea Metropolitana, compatibile pertanto con le Prescrizioni del D.P.R. n. 753/80.
- La R.F.I. (Rete Ferrovie dello Stato), ha espresso il proprio parere favorevole di competenza, con prot. n. RFI-DMA-DINA.TC.OCA/A001/PV2009/0000486 dell' 08.04.2009, autorizzando, ai sensi dell'art. 60 del DPR n.753/80, la demolizione e ricostruzione del complesso edilizio alla distanza minima di metri 18,90 (corpo di fabbrica) e metri 17,75 (sporti) - in corrispondenza del Km. 56+879 della linea Napoli - Potenza - con le modifiche riportate in rosso nella planimetria allegata (che costituisce parte integrante e sostanziale dell'autorizzazione), obbligando la ditta richiedente a dare preventiva comunicazione di inizio lavori all'Unità Territoriale Sud-Est Salerno.

## CONCLUSIONI

*Per quanto sopra esposto, i suddetti richiedenti hanno facoltà di proporsi quali soggetti attuatori del Comparto Edificatorio CR\_26.*

*La Società proponente, recependo l' Atto Giunta prot. n. 444 del 09.04.2009, ha integrato gli elaborati di progetto del Piano Urbanistico Attuativo del Comparto Edificatorio CR\_26, prevedendo in area esterna alla perimetrazione del predetto PUA la realizzazione della attrezzatura scolastica.*

*Ai fini dell'acquisizione delle aree di proprietà comunale, comprese nel comparto CR\_26, occorre seguire le procedure stabilite dal Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 07.04.2008, in conformità a quanto disposto con delibera di Consiglio Comunale n. 07 del 07.04.2008.*

*Il progetto di che trattasi potrà essere adottato ed approvato con le procedure di pubblicazione fissate dall'art. 27 della legge regionale 22.12.2004 n. 16.*

*Per quanto attiene l'alienazione delle aree di proprietà comunale, si comunica che il Consiglio Comunale con atto n° 40 del luglio 2007, integrato con successiva delibera di C.C. n. 07 del 07.04.2008, ha stabilito di alienare le aree di proprietà comunale comprese nei Comparti edificatori del PUC attraverso procedure di evidenza pubblica, ponendo a base d'asta il valore di cui alla Perizia di Stima approvata dalla G. M. con atto n. 240 del 23-02-2007, con possibilità di offerte solo in aumento. Con lo stesso atto ha stabilito, altresì, che i soggetti attuatori dei comparti possano esercitare il diritto di prelazione "pro quota" nell'acquisizione delle predette aree pubbliche e/o dei relativi diritti edificatori, al maggior prezzo risultante dall'esperimento d'asta e che laddove la prelazione non venga esercitata da tutti i proprietari aventi la facoltà, ne conseguirà un proporzionale accrescimento della quota da acquisire in favore dei soli soggetti che esercitano la prelazione.*



Si precisa infine che, a seguito dell'approvazione del terzo decreto correttivo (D. Lgs. 11.09.2008 n. 152 entrato in vigore il 17.10.2008) il Codice dei contratti pubblici, disciplina le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con due norme:

- L'art. 32, comma 1, lettera g) (riferito ai contratti di importo pari o superiore alle soglie di cui all'art. 28 del Codice) riguardante i lavori pubblici da realizzarsi da parte dei soggetti privati titolari dei permessi di costruire, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 16 co. 2 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 28 co. 5 della legge 17/08/1942 n. 1150.

La disciplina suddetta dispone che "l'Amministrazione competente al rilascio del permesso di costruire può prevedere che, in relazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'avente diritto a richiedere il permesso di costruire presenti all'amministrazione stessa, in sede di richiesta del permesso di costruire, un progetto preliminare delle opere da eseguire, con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate, allegando lo schema del relativo contratto di appalto. L'Amministrazione, sulla base del progetto preliminare indice una gara con le modalità previste dall'art. 55 del Codice. Oggetto del Contratto, previa acquisizione del progetto definitivo in sede di offerta, sono la progettazione esecutiva e le esecuzioni dei lavori. L'offerta relativa al prezzo indica distintamente il corrispettivo richiesto per la progettazione definitiva ed esecutiva, per l'esecuzione dei lavori e per gli oneri di sicurezza."

- L'art. 122, comma 8 (riferito ai contratti di importo inferiore alle soglie di cui all'art. 28 del Codice), secondo il quale: "Per l'affidamento dei lavori pubblici di cui all'art. 32, co. 1, lett. g), si applica la procedura prevista dall'art. 57, comma 6; l'invito è rivolto ad almeno cinque soggetti se sussistono in tale numero aspiranti idonei."

La normativa a regime, dopo l'entrata in vigore del terzo decreto correttivo, introduce pertanto due novità fondamentali:

- non c'è più alcuna distinzione tra opere di urbanizzazione primaria e secondaria, unificate sotto la medesima disciplina;
- tutte le opere, a prescindere dal loro importo (inferiore, pari o superiore alla soglia comunitaria), sono ricondotte nell'alveo del Codice dei Contratti e discriminate, in base all'importo, esclusivamente sotto il profilo della procedura applicabile

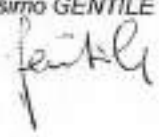
Se vengono escluse dall'ordinamento sia la possibilità di esecuzione diretta (comunque già limitata alle sole opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria), che la procedura del promotore (con diritto di prelazione), viene però introdotta la possibilità del ricorso alla procedura negoziata, senza previa pubblicazione di bando, per tutte le opere di importo inferiore a 5.150.000 euro (cfr art. 57 del Codice), quindi anche per le opere di urbanizzazione secondaria il cui affidamento, in precedenza, era subordinato alla gara pubblica a prescindere dall'importo, con implicazioni di non poco rilievo.

Non esiste più alcuna possibilità, per il privato, di eseguire in proprio le opere di urbanizzazione.

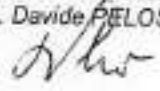
Infine, per tutto quanto sopra rappresentato, essendo ricondotte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nell'alveo del Codice dei Contratti, ne consegue che, prima dell'approvazione del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione occorre procedere alla verifica preventiva dell'interesse archeologico, come disposto dall'art. 95 del Codice, con le procedure indicate nel successivo art. 96.

Nel rappresentare che quest'Ufficio è a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, si porgono distinti saluti.

Il Responsabile Unico del Procedimento  
Arch. Nicola Massimo GENTILE



Il Dirigente del Servizio Trasformazioni Urbanistiche  
Arch. Davide PELOSIO



## **AII. 6 - TABELLE MILLESIMALI DEP E IMU**

---



TABELLA DIRITTI EDIFICATORI - ALLEGATO SUB A

Ditta	CATASTO	Foglio	Particella/sub	Categoria/qualità	ST	Reddito dominicale	Reddito agrario	Rendita catastale	A DETRARRE SEDIME FABBRICATI OGGETTO DI DEMOLIZIONE (mq) DA TITOLO EDILIZIO	S.T.NON PRODUTTIVA DI Dep (mq)	S.T. PRODUTTIVA DI DEP AL NETTO DEL SEDIME DEI FABBRICATI OGGETTO DI DEMOLIZIONE (mq)	IEp	DEp DA S.T. LIBERA DA FABBRICATI (mq)	DEp PREMIALE PER DEMOLIZIONI	DEp totale	millesimi di COMPARTO
Intesa Immobiliare SRL	NCEU	39	38 SUB1	D8 - Uffici	14.728			45.672,00 €	233,70		5.573,73	0,5	2.786,87	771,82	13.155,18	907,242
				D8 - Pastificio					7.951,36					6.111,97		
				D8 - Mulino-silos					969,21					3.484,52		
Comune di SALERNO	NCT	39	1273	incolt prod	2.000	0,52 €	0,21 €		0,00		2.000,00	0,5	1.000,00	0,00	1.345,00	92,758
Comune di SALERNO	NCT	39	1274	incolt prod	60	0,02 €	0,01 €		0,00		60,00		30,00			
Comune di SALERNO	NCT	39	961	incolt prod	630	0,16 €	0,07 €		0,00		630,00		315,00			

9.154,278.263,734.131,8710.368,3114.500,181.000,000

Legenda:

	SOGGETTO PROPONENTE
	COMUNE DI SALERNO

# TABELLA AI FINI IMU - ALLEGATO SUB B

Ditta	CATASTO	Foglio	Particella/sub	Categoria/qualità	ST	Reddito dominicale	Reddito agrario	Rendita catastale	Valore unitario (extraurbano) Relazione di Stima	Valore terreni / Imponibile imu fabbricati	Pagamento IMU	Dep IMU
Intesa Immobiliare SRL	NCEU	39	38 SUB1	D8 - Uffici	14.728			45.672,00 €		3.117.114,00 €	23.690,07	785,488
				D8 - Pastificio								
				D8 - Mulino-silos								
Comune di SALERNO	NCT	39	1273	incolt prod	2.000	0,52 €	0,21 €		316,41	632.820,00 €	4.810,12	214,512
Comune di SALERNO	NCT	39	1274	incolt prod	60	0,02 €	0,01 €		316,41	18.984,60 €	144,30	
Comune di SALERNO	NCT	39	961	incolt prod	630	0,16 €	0,07 €		316,41	199.338,30 €	1.515,19	

949,23

30.159,68

1000,000

Legenda:

SOGGETTO PROPONENTE

COMUNE DI SALERNO