



Comune di  
**Montecorvino Pugliano**

Provincia di Salerno

Prot. 12689/2013 del 30/09/2013

Settore V - Governo del Territorio  
Tutela dell'Ambiente e del Territorio

## **RELAZIONE TECNICA ESPLICATIVA – Scheda Tecnica**

### **Alienazione Parco AURORA**

L'area di riqualificazione urbana denominata ARU n. 2 comprende le aree della lottizzazione Aurora site in località Pagliarone e classificate dal vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC), approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno n. 220 del 15/12/2010 e pubblicato sul BURC n. 1 del 03/01/2011, come sottozona omogenea Cru2, zona omogenea Sp51 e Sp1 e aree destinate alla viabilità.

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 14 del 10/01/2012 fu approvato il Piano Urbanistico Attuativo (Pua) dell'Area di riqualificazione urbana ARU n. 2: tale Pua disciplina le modalità di trasformazione dell'area in attuazione delle previsioni del piano urbanistico comunale prevedendone l'attuazione in due sub comparti denominati "Sub comparto n. 1 Trust" e "Sub comparto n. 2 Stella Maris".

Il sub comparto di interesse nella procedura in parola è il "Sub comparto n. 1 Trust" che è posto in vendita con il BANDO DI ALIENAZIONE IMMOBILIARE PROPRIETA' COMUNALE "LOTTIZZAZIONE PARCO AURORA". Gli immobili costituenti il "Sub comparto n. 1 Trust" sono stati restituiti dal Trust Comune di Montecorvino Pugliano al comune di Montecorvino Pugliano con atto in forma pubblica amministrativa a rogito della dottoressa Monica Siani, Segretaria Generale del comune di Montecorvino Pugliano, in data 14/05/2014, Rep. n. 78.

In conformità al Piano Urbanistico Attuativo (Pua) dell'Area di riqualificazione urbana ARU n. 2, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 14 del 10/01/2012, relativamente alla sola riqualificazione del sub comparto "Sub comparto n. 1 Trust", oggetto dell'asta pubblica di cui in parola, riportato



nell'Allegato 1 alla Relazione di Stima prot. n. 3690 del 25/03/2019, è stato approvato il PROGETTO PRELIMINARE DELLE OPERE IN ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DELL'AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA N. 2 IN LOCALITA' PAGLIARONE – SUB COMPARTO N. 1 TRUST - con deliberazione di G.C. n. 77 del 27/06/2014 per un importo totale da quadro economico pari ad € 11.180.927,00.

Sostanzialmente l'aggiudicatario degli immobili di cui all'asta pubblica in parola dovrà realizzare l'intervento costruttivo presentando al Comune n. 2 progetti in conformità al PROGETTO PRELIMINARE DELLE OPERE IN ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DELL'AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA N. 2 IN LOCALITA' PAGLIARONE – SUB COMPARTO N. 1 TRUST approvato con deliberazione di G.C. n. 77 del 27/06/2014:

1 - Il progetto esecutivo di edilizia privata riguardante gli immobili acquisiti tramite l'aggiudicazione dell'asta pubblica e in aderenza, per quanto possibile, al Costo di Costruzione [Cc] di cui alla Relazione di Stima prot. n. 3690 del 25/03/2019 e, quindi, in riferimento all'Allegato 3 e all'Allegato 7 alla stessa. Dette opere hanno acquisito il Certificato di Collaudo statico, vedasi Allegato 1 alla Relazione di Stima prot. n. 3690 del 25/03/2019. Dalla 1° scheda dell'Allegato 3, piante piano terra, si evince che alcune unità immobiliari, evidenziate a colori e censite nel NCEU al foglio 12 p.IIIa 1854 (ex 1199) ai sub 91, 92, 93, 94, 107, 108, 109, 110, 123, 125, 126, costituiscono le Urbanizzazioni secondarie che, completate, specie nelle parti pertinenziali esterne – limitazione delle aree a giardino a mezzo di muretti etc.-, in quanto all'interno sono già di per sé agibili, e nei box pertinenziali, a cura e spesa dell'aggiudicatario, restano di proprietà comunale. Le scelte finali, comunque, dell'edilizia privata sono del proprietario aggiudicatario salvo gli obblighi relativi alle finiture delle opere



di urbanizzazione secondarie come sopra detto e delle normative vigenti in materia compreso il Pua approvato.

- Strutturazione attuale delle unità immobiliari poste in vendita con riferimento alle attuali schede catastali provvisorie (denominate: in corso di costruzione - all'epoca accatastamenti effettuati dall'impresa costruttrice quando il cantiere era ancora in corso di esecuzione e, successivamente, trasferite al Comune) nel NCEU Foglio 12 – p.lla n. 1854:

✓ **Piano interrato:** la seguente ripartizione viene fatta tenendo conto dei giunti strutturali dell'edificio

1. Scala A - n. 11 box
2. Scala B - n. 19 box
3. Scala C - n. 13 box
4. Scala D - n. 17 box
5. Scala E - n. 13 box
6. Scala F - n. 16 box
7. Scala G - n. 13 box
8. Scala H - n. 17 box

per complessivi 119 box – catastalmente sub dal n. 139 al n. 257. Negli accatastamenti finali a farsi detti box vanno associati alle unità immobiliari destinate a civili abitazioni dei piani 1, 2 e 3/4 (duplex) o 3 e 4 allorché il piano 4 venga reso abitabile in base a leggi regionali all'uopo applicabili, e delle unità al piano terra con destinazione terziaria ad uso privato e con destinazione di urbanizzazione secondaria, in quanto pertinenze che non possono essere vendute separatamente.

✓ **Piano Terra:**

1. Scala A – n. 2 unità con destinazione terziaria ad uso privato – catastalmente sub 14 – 15 [i sub 12 e 13 vanno demoliti in quanto il progetto deve essere conforme al Pua dell'Area di riqualificazione



- urbana ARU n. 2 approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 14 del 10/01/2012]
2. Scala B - n. 3 unità con destinazione terziaria ad uso privato – catastalmente sub 28 – 29 – 30
  3. Scala C - n. 4 unità con destinazione terziaria ad uso privato – catastalmente sub 43 – 44 – 45 - 46
  4. Scala D - n. 4 unità con destinazione terziaria ad uso privato – catastalmente sub 59 – 60 – 61 - 62
  5. Scala E – n. 0 – [i sub 75, 76, 77 e 78 vanno demoliti in quanto il progetto deve essere conforme al Pua dell'Area di riqualificazione urbana ARU n. 2 approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 14 del 10/01/2012]
  6. Scala F – n. 4 unità a destinazione di urbanizzazione secondaria – sub 91 – 92 – 93 – 94 di proprietà comunale (negli accatastamenti finali a farsi a dette unità vanno associati altrettanti box pertinenziali)
  7. Scala G - n. 4 unità a destinazione di urbanizzazione secondaria – sub 107 – 108 – 109 – 110 di proprietà comunale (negli accatastamenti finali a farsi a dette unità vanno associati altrettanti box pertinenziali)
  8. Scala H - n. 1 unità con destinazione terziaria ad uso privato – catastalmente sub 124 da alienare e n. 3 unità a destinazione di urbanizzazione secondaria – sub 123 – 125 – 126 di proprietà comunale (negli accatastamenti finali a farsi a dette unità vanno associati altrettanti box pertinenziali)

per complessivi 14 appartamenti con destinazione terziaria ad uso privato, e relativi box pertinenziali da alienare e 11 unità a destinazione di urbanizzazione secondaria, con relativi box pertinenziali, di proprietà comunale e non oggetto della procedura di alienazione.

✓ **Piano 1 :**



1. Scala A - n. 3 unità con destinazione residenziale ad uso privato – sub  
16 – 17 - 18
2. Scala B - n. 3 unità con destinazione residenziale ad uso privato – sub  
31 – 32 - 33
3. Scala C - n. 3 unità con destinazione residenziale ad uso privato – sub  
47 – 48 - 49
4. Scala D - n. 3 unità con destinazione residenziale ad uso privato – sub  
63 – 64 - 65
5. Scala E - n. 3 unità con destinazione residenziale ad uso privato – sub  
79 – 80 - 81
6. Scala F - n. 3 unità con destinazione residenziale ad uso privato – sub  
95 – 96 - 97
7. Scala G - n. 3 unità con destinazione residenziale ad uso privato –  
sub 111 – 112 - 113
8. Scala H - n. 3 unità con destinazione residenziale ad uso privato – sub  
127 – 128 - 129

per complessivi 24 appartamenti da alienare.

✓ **Piano 2 :**

9. Scala A - n. 3 unità con destinazione residenziale ad uso privato – sub  
19 – 20 - 21
10. Scala B - n. 3 unità con destinazione residenziale ad uso privato  
– sub 34 – 35 - 36
11. Scala C - n. 3 unità con destinazione residenziale ad uso privato  
– sub 50 – 51 - 52
12. Scala D - n. 3 unità con destinazione residenziale ad uso privato  
– sub 66 – 67 - 68
13. Scala E - n. 3 unità con destinazione residenziale ad uso privato  
– sub 82 – 83 - 84



14. Scala F - n. 3 unità con destinazione residenziale ad uso privato  
– sub 98 – 99 - 100
15. Scala G - n. 3 unità con destinazione residenziale ad uso privato – sub 114 – 115 - 116
16. Scala H - n. 3 unità con destinazione residenziale ad uso privato  
– sub 130 – 131 - 132

per complessivi 24 appartamenti da alienare.

✓ **Piano 3 :**

17. Scala A - n. 3 unità con destinazione residenziale ad uso privato  
– sub 22 – 23 - 24
18. Scala B - n. 3 unità con destinazione residenziale ad uso privato  
– sub 37 – 38 - 39
19. Scala C - n. 3 unità con destinazione residenziale ad uso privato  
– sub 53 – 54 - 55
20. Scala D - n. 3 unità con destinazione residenziale ad uso privato  
– sub 69 – 70 - 71
21. Scala E - n. 3 unità con destinazione residenziale ad uso privato  
– sub 85 – 86 - 87
22. Scala F - n. 3 unità con destinazione residenziale ad uso privato  
– sub 101 – 102 - 103
23. Scala G - n. 3 unità con destinazione residenziale ad uso privato – sub 117 – 118 - 119
24. Scala H - n. 3 unità con destinazione residenziale ad uso privato  
– sub 133 – 134 - 135

per complessivi 24 appartamenti da alienare. In definitiva sui tre livelli adibiti a civili abitazioni, piano 1, 2 e 3, ci sono complessivamente n. 72 appartamenti da alienare.

✓ **Piano sottotetto/mansarde (4° piano):**



1. Scala A - n. 3 unità con destinazione residenziale ad uso privato – sub  
25 – 26 – 27
2. Scala B - n. 3 unità con destinazione residenziale ad uso privato – sub  
40 – 41 – 42
3. Scala C - n. 3 unità con destinazione residenziale ad uso privato – sub  
56 – 57 – 58
4. Scala D - n. 3 unità con destinazione residenziale ad uso privato – sub  
72 – 73 – 74
5. Scala E - n. 3 unità con destinazione residenziale ad uso privato – sub  
88 – 89 – 90
6. Scala F - n. 3 unità con destinazione residenziale ad uso privato – sub  
104 – 105 – 106
7. Scala G - n. 3 unità con destinazione residenziale ad uso privato –  
sub 120 – 121 – 122
8. Scala H - n. 3 unità con destinazione residenziale ad uso privato – sub  
136 – 137 – 138

complessivi 24 sottotetti da alienare. Detti sottotetti/mansarde, negli accatastamenti finali a farsi, vanno inseriti nelle schede catastali dei rispettivi appartamenti al piano terzo costituendo, di fatto, un'unica unità immobiliare tipo duplex in quanto pertinenze che non possono essere vendute separatamente oppure costituiranno unità immobiliari autonome in seguito all'applicazione di leggi regionali vigenti all'uopo applicabili.

Della p.lla 1854 restano ancora i sub:

- ❖ 1 corte interna al P.T.
- ❖ 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 scale da A, B, C, D, E, F, G ed H.
- ❖ 10 e 11 al Piano interrato – beni comuni (viabilità di accesso ai box)

Conclusivamente, sono posti in vendita:



Piano interrato – Box pertinenziali: (119-11) 108 quali pertinenze, quindi da inserire nelle schede catastali delle unità immobiliari adibite a civili abitazioni, per complessivi n. 72 di cui eventualmente n. 24 duplex ovvero n. 96 (72+24) qualora si rendessero abitabili i sottotetti ai sensi delle vigenti leggi regionali all'uopo applicabili e a destinazione terziaria ad uso privato siti al piano terra. Da tali unità catastali provvisorie da alienare, se necessario, possono essere ricavati, e, quindi, accatastati come tali, locali tecnici/tecnologici a servizio comune del complesso immobiliare. Mentre gli altri n. 11 box, individuati ai sub 154, 155, 156, 157, 158, 181, 182, 183, 184, 185 e 186 dell'attuale accatastamento provvisorio, costituiscono pertinenze delle unità a destinazione di urbanizzazione secondaria non oggetto di alienazione.

Piano Terra: 14 unità con destinazione terziaria ad uso privato

Piano primo: 24 unità con destinazione residenziale ad uso privato

Piano secondo: 24 unità con destinazione residenziale ad uso privato

Piano terzo: 24 unità con destinazione residenziale ad uso privato

Piano quarto – sottotetti/mansarde: 24 unità quali pertinenze delle 24 unità del terzo piano (tipo duplex) ovvero se rese abitabili ai sensi delle vigenti leggi regionali all'uopo applicabili costituiscono unità autonome.

2 - Il progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione primarie [Ou] di cui alla Relazione di Stima prot. n. 3690 del 25/03/2019 e, quindi, in riferimento all'Allegato 4 e all'Allegato 8 alla stessa. Tale progetto, sempre in conformità al Piano Urbanistico Attuativo (Pua) dell'Area di riqualificazione urbana ARU n. 2 approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 14 del 10/01/2012, deve ricomprendere anche la sistemazione delle aree condominiali compreso quelle scaturenti dalle demolizioni delle unità catastali provvisorie al piano terra come sopra riportato.

### **Sintesi intervento edilizio post alienazione**



Con riferimento a quanto riportato nella Relazione di Stima prot. 3690 del 25/03/2019, i due progetti di cui sopra interessano il sub comparto n. 1 Trust che comprende gli immobili censiti in NCT al foglio 12 p.lle 1854 - 1855 - 1856 - 1857 - 1874 - 1881 - 1883 (vedi Allegato n. 9 alla Relazione di Stima prot. 3690 del 25/03/2019 — Estratto di mappa) e in NCEU al foglio 12 p.lla 1854 i sub da 1 a 257 (vedi Allegato n. 9 alla Relazione di Stima prot. 3690 del 25/03/2019 — visure catastali) e la particella n. 1858 del foglio 12 che pur non facendo parte del Comparto n. 1 Trust rientra nelle aree di intervento del Progetto Preliminare di cui sopra.

Gli interventi edilizi, di massima, consistono in:

- demolizione dei volumi al piano terra abusivamente realizzati come sopra detto;
- completamento delle unità residenziali, prevedendo l'impiego di soluzioni tecnologiche volte al contenimento energetico e all'utilizzo di fonti di energia rinnovabile;
- ristrutturazione delle unità immobiliari al piano terra versante sud con destinazione terziaria, prevedendo l'impiego di soluzioni tecnologiche volte al contenimento energetico e all'utilizzo di fonti di energia rinnovabile;
- ristrutturazione delle unità immobiliari al piano terra versante nord con destinazione ad urbanizzazioni secondarie (che restano di proprietà comunale), prevedendo l'impiego di soluzioni tecnologiche volte al contenimento energetico e all'utilizzo di fonti di energia rinnovabile. Tali interventi, in considerazione che all'attualità detti beni immobili, sub 91, 92, 93, 94, 107, 108, 109, 110, 123, 125, 126, sono concessi in comodato d'uso ad un'associazione onlus devono essere ristrutturati in sicurezza e senza limitare e/o impedire la normale e continuativa fruizione degli stessi durante l'intera durata dei lavori;



- realizzazione di un sistema di spazi pubblici, destinati a parcheggio ed a verde attrezzato, strutturati sul percorso pedonale alberato che attraversa l'intero sub comparto, in direzione parallela alla via Wagner;
- rimodulazione delle falde di copertura e del piano sottotetto, destinandoli quali pertinenze delle rispettive unità al piano terzo (duplex) ovvero, in applicazione della L.R. n. 19/2009 e ss.mm.ii., art. 4, comma 3., trattandosi di edificio a prevalente destinazione residenziale, comunque nel rispetto delle prescrizioni obbligatorie del comma 4 del medesimo articolo, la modifica di destinazione d'uso da volumetria esistente non residenziale a volumetria residenziale per una quantità massima del venti per cento ovvero, in applicazione della L.R. n. 19/2009 e ss.mm.ii., art. 8, comma 2., sono applicabili gli effetti delle norme di cui alle leggi regionali 28 novembre 2000, n. 15 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti esistenti) e 28 novembre 2001, n. 19 (Procedure per il rilascio dei permessi di costruire e per l'esercizio di interventi sostitutivi - ..... Modifiche alla legge regionale 28 novembre 2000, n. 15 e alla legge regionale 24 marzo 1995, n. 8);
- realizzazione degli impianti a rete per l'alimentazione idrica, lo smaltimento delle acque nere, lo smaltimento delle acque bianche, l'alimentazione gas metano, la pubblica illuminazione, per la linea elettrica di alimentazione delle residenze, e eventuali altri impianti a servizio del complesso immobiliare.

1. Costi di costruzione edilizia privata:	<b>euro 6.589.525,15</b>
2. Costi Opere di Urbanizzazione:	<b>euro 779.280,34</b>
1. e 2. Oneri della sicurezza per il rispetto dei Piani di sicurezza:	<b><u>euro 184.220,14</u></b>
Totale lavori:	<b>euro 7.553.025,63</b>

Onorari Professionali: **euro 1.230.966,16**



Comune di  
**Montecorvino Pugliano**

Provincia di Salerno

**Settore V - Governo del Territorio  
Tutela dell'Ambiente e del Territorio**

Costi di costruzione da versare al Comune: **euro 197.685,75**

Imprevisti: **euro 368.440,28**

Allacci ai servizi pubblici: **euro 110.532,08**

Oneri finanziari: **euro 368.440,28**

La presente Relazione Esplicativa integra la Relazione di Stima prot. n. 3690 del 25/03/2019 la quale, ai soli fini dell'individuazione del valore degli immobili da porre a base d'asta, è stata integrata dalla Relazione di congruità dell'Agenzia delle Entrate acquisita al prot. N. 11670 del 09/09/2019.

Montecorvino Pugliano, 20/09/2019

**IL Responsabile del Settore  
Governo del Territorio e Tutela dell'Ambiente  
Dott. Ing. Carmine Greco**



