

COMUNE DI SORRENTO
Provincia di Napoli

LOCALITÀ ATIGLIANA

**REALIZZAZIONE DI UN INSEDIAMENTO DI
“EDILIZIA SOCIALE RESIDENZIALE” IN RIFERIMENTO AL
COMMA 2 DELL'ART. 7 DELLA L.R. N. 19/2009 E ALLA DELIBERA
DEL C.C. N. 09 DEL 25.02.2010.MODIFICATA DALLA L.R. N. 1/2011**

**RELAZIONE DI
PIANO**

TAV. : 1.pa

Sorrento, 07 feb. 2015



IL DIRIGENTE UTC
Ing. ALFONSO DONADIO

RELAZIONE TECNICA DI PIANO

in riferimento al comma 2 dell'art. 7 della L.R. n. 19/2009

modificata dalla L.R. n. 1/2011

- 1) La Legge Regionale n. 19/2009, modificata dalla Legge Regionale n. 1/2011, prevede **al comma 2. dell'art. 7 - Riqualificazione aree urbane degradate**: <<Al riguardo *le amministrazioni comunali devono concludere il procedimento*, anche su proposta dei proprietari singoli o riuniti in consorzio, *con provvedimento da adottare, nel rispetto dei termini previsti dalla legge n. 241/90*, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti *relativo agli* ambiti la cui trasformazione urbanistica ed edilizia è subordinata alla cessione da parte dei proprietari, singoli o riuniti in consorzio, e in rapporto al valore della trasformazione, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in aggiunta alla dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto ministeriale n.1444/1968. Nella identificazione dei suddetti ambiti devono essere privilegiate le aree in cui si sono verificate occupazioni abusive.>>

- 2) Il Comune di Sorrento con Deliberazione Consiliare n. 9 del 25.02.2010, individuava sia nel fondo di proprietà del “*Consorzio Cooperative Edilizie Penisola Sorrentina soc. coop. a.r.l.*” sia per una parte del fondo di proprietà dei germani *Domenico e Adalberto Buonomo*, ricadenti entrambi nell’ambito della Zona C – Edilizia Pubblica di Integrazione – dell’adottato PUC, quale ambiti da destinare **ad edilizia sociale residenziale**, secondo i limiti e le previsioni di cui all’art. 7 della Legge Regionale Campania n. 19/2009.

- 3) Che il Consorzio Cooperative Edilizie Penisola Sorrentina soc. coop a r.l., ora denominato “Cooperativa Edilizia Sorrentina” CEPS S.p.a in virtù di atto notarile per Notar Francesco Dente del 25/7/2011 registrato il 28/7/2011 al n. 16999/1T ed i germani Domenico e Adalberto Buonomo con atto per notar Adolfo Branca del 14 dicembre 2011 registrato il 29/12/2011 e rubricato al n. 31045/ 1T, convenivano di effettuare uno scambio di porzioni di terreno, ricadenti nei rispettivi ambiti individuati dalla delibera di Consiglio Comunale n. 9/2010 e precisamente:
 - i germani Buonomo cedevano mq 2.293 di terreno derivanti dal frazionamento delle particelle 303 e 713 del foglio 5 alla “Cooperativa Edilizia Penisola Sorrentina (CEPS) S.p.A.” che a sua volta cedeva ai germani Buonomo mq. 2.139 derivanti dal frazionamento delle particelle 930, 931 e 748 sempre del foglio 5;

- 4) Che in forza del suindicato atto, la proprietà della “*Cooperativa Edilizia Penisola Sorrentina (C.E.P.S.) S.p.A.*” (ex “Consorzio Cooperative Edilizie Penisola

Sorrentina soc. coop. a.r.l.”) risulta essere di complessivi mq 11.252 così costituita: particella 3094 di mq 2.127, particella 927 di mq 382, particella 928 di mq 82, particella 3098 di mq 1.803, particella 3096 di mq 4.479, particella 936 di mq 86, particella 3103 di mq 1.632, particella 3100 di mq 661.

La parte ricadente nell’ambito della Zona “C” del vigente PUC è di complessivi mq. 11.196, mentre la parte residuale, pari a mq 56 ricade in Zona “E”.

Il tutto secondo la seguente tabella

n. particella	estensione nell’ambito di riqualificazione (zona C di PUC)	estensione fuori di ambito (zona E di PUC)	
3094	2071	56	2127
927	382		
928	82		
3098	1803		
3096	4479		
936	86		
3103	1632		
3100	661		
	11196		

- 5) Che con Decreto del Presidente della Provincia di Napoli n. 502 del 18/7/2011 pubblicato sul BURC Campania n.53 dell’8/8/2011 è stato definitivamente approvato il PUC del Comune di Sorrento;.
- 6) In data 15 febbraio 2012, la “Cooperativa Edilizia Penisola Sorrentina (C.E.P.S.) S.p.A.” (ex “Consorzio Cooperative Edilizie Penisola Sorrentina soc. coop. a.r.l.”) depositava al protocollo del Comune di Sorrento acquisendo prot. 6986, il progetto per “Un insediamento di *“Edilizia Sociale Residenziale convenzionato - Trasformazione urbanistica a destinazione Edilizia Sociale Residenziale del territorio con attuale destinazione “Zona C” del P.U.C., in riferimento all’art. 7 della L.R. n. 19/2009 ed alla deliberazione del C.C. n. 09 del 25.02.2010”* consistente in n. 3 edifici ciascuno di n. 4 piani e di n.16 appartamenti, di cui n.4 da 84,27 mq e n.12 da 94,91 mq, per un totale di 48 appartamenti con un insediamento di 180 abitanti.
- 7) Che il progetto in questione risultò non più coincidente con quello afferente l’ambito territoriale individuato con la delibera di Consiglio Comunale n. 9/2010 , riconosciuto al Consorzio Cooperative Edilizie Penisola Sorrentina soc. coop. a.r.l.” ora Cooperativa Edilizia Penisola Sorrentina (C.E.P.S.) S.p.A , in forza proprio della mutua cessione operata dalla CEPS con i germani Buonomo;

- 8) Che con nota prot. 41564 dell'8/10/2012 il presidente del Consiglio di amministrazione della C.E.P.S. Spa. chiese all'Ente comunale di adottare i provvedimenti amministrativi del caso, attesa la modifica dell'ambito territoriale di sua proprietà, variato rispetto a quello di cui alla delibera di Consiglio Comunale n.9/2010 in forza della mutua cessione con i beni confinanti, di proprietà dei germani Buonomo;
- 9) Che il Comune di Sorrento con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 94/2012 – modificava i due ambiti destinati ad edilizia sociale residenziale individuati con la precedente delibera di Consiglio Comunale n. 9/2010, a seguito delle mutua cessione di proprietà effettuata tra CEPS S.p.a. e germani Buonomo, nella consapevolezza:
- Che le variazioni risultavano lievi e che lasciavano immutati i confini esterni dell'ampia zona costituita dalla sommatoria dei due ambiti;
 - Che la L.R. 1/2011 nel modificare la L.R. 19/2009 ha leggermente modificato l'art. 7 senza snaturare il dettato a cui si faceva riferimento nel deliberato di Consiglio Comunale 9/2010;
- 10) Che pertanto applicando all'ambito in questione, in proprietà CEPS Spa e ricadente in "Zona C" del vigente PUC, per la parte così come riconosciuta con la Delibera di C.C. 94/2012, i necessari parametri degli *standards* occorrenti e verificando il parametro di densità residenziale fondiaria di cui alla zona C del vigente Puc, si ha tutto quanto in appresso specificato, oggetto del presente **Piano Attuativo**:
- Ai sensi della lettera a) del comma 5 dell'art. 17 del PUC Zona C – Edilizia Pubblica di Integrazione, in riferimento al parametro della "densità residenziale fondiaria" di 0,40 mq/mq, si ha:
- $$\text{mq } 11.196,00 \times 0,40 \text{ mq/mq} = \underline{\text{mq } 4.478,40}$$
- Sup. lorda max di solaio residenziale edificabile
- Ai sensi degli artt. 1 e 2 del D.M. 05.07.1975 e ai sensi della lettera d) dell'art. 2 della L.R. n. 19/2009 modificata dalla L.R. n. 1/2011, su una complessiva *Superficie lorda di solaio di progetto* di mq 4.428,00 (inferiore a quella consentita di mq. 4.478,40) si ha:
- n. 3 edifici ("A" – "B" – "C" ad opera della CEPS Spa)
 - n. 48 appartamenti
[di cui n. 36 da mq 94,91 lordi per n. 4 abitanti e n. 12 da mq 84,27 lordi per n. 3 abitanti];
 - n. 180 abitanti

[di cui n. 144 (n.36x4) abitanti distribuiti negli appartamenti da mq. 94,91 lordi e n. 36 (n.12x3) abitanti distribuiti negli appartamenti da mq 84,27 lordi].

- Ai sensi dell'art. 3 del D.M. n. 1444/68, il valore corrispondente al totale del numero degli abitanti pari a n.180, su una *Superficie lorda di solaio di progetto* di mq 4.428,00, è di 25 mq/abitante.

mq 4.478,40 : nr. 180 abitanti = 24,88 mq/ab, arrotondato a 25 mq/ab

- Ai sensi del comma 2 dell'art. 7 della L.R. n. 19/2009 modificata dalla L.R. n. 1/2011 e dell'art. 3 del D.M. n. 1444/68, e considerando il parametro più restrittivo (27 mq x abitante) di cui all'art. 11 del Titolo III del PUT per il calcolo della dotazione minima inderogabile da destinare agli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, per ogni abitante, si ha:

totale n. 180 x 27 mq/ab = mq 4.860,00 sup. da destinare a spazi pubblici, ecc.

Dotazioni minime inderogabili (Standards) :

- a) mq 810,00 per l'istruzione (mq 4,5 per abitante);
- b) mq 360,00 per attrezzature di interesse comune (mq 2 per abitante);
- c) mq 3.240,00 per spazi pubblici attrezzati a parco, ecc. (mq 18 per abitante);
- d) mq 450,00 per parcheggi (mq 2,5 per abitante) + mq 893,81 parcheggio aggiuntivo annesso al Palazzetto dello Sport;

La superficie (a) mq 810,00 per l'istruzione, + b) mq 360,00 per attrezzature di interesse comune; + c) mq 3.240,00 per spazi pubblici attrezzati a parco, ecc.; + d) mq 450,00 per parcheggi) = sommano mq 4.860,00

La superficie di mq 893,81, quale parcheggio aggiuntivo annesso al Palazzetto dello Sport, è calcolata ai sensi dell'art. 18 della legge n. 765/67.

La superficie mq 365,18 per la viabilità è calcolata ai sensi dell'art. 19 del Titolo IV del PUT.

La sommatoria delle suddette dotazioni minime inderogabili (mq 4.860,00 + mq 893,81 per parcheggi aggiuntivi + mq 365,18 per viabilità) è di mq 6.118,99 a cui va in aggiunta la dotazione di mq 902,46 da destinare ulteriormente a superficie a verde, per un totale complessivo di mq 7.021,45.

Ognuno dei tre edifici (indicati negli elaborati grafici rispettivamente con le lettere "A" – "B" – "C", facenti parte del progetto CEPS) ha una superficie lorda max di sedime di mq 431,79 e un'altezza di ml 13,80 (nel rispetto della lettera a) del comma 5 dell'art. 17 del PUC e ai sensi dell'art. 17 del Titolo IV del PUT). Pertanto, il Volume lordo di costruzione dei tre edifici è il seguente:

mq 431,79/ed x nr. 3 edifici = mq 1.295,37 totale sup. lorda max di sedime

mq 1.295,37 x h. ml 13,80 = mc 17.876,10 Volume lordo di costruzione

A corredo delle superfici cedute dal CEPS al Comune, risulta inoltre ceduta una ulteriore superficie (indicata negli elaborati progettuali con la lettera **F**) avente una estensione di mq 900, destinata alla realizzazione di un fabbricato – a cura e spese dell’Ente Comunale, per un insediamento di **Edilizia Sociale Residenziale** tale da soddisfare il requisito previsto a riguardo dal previgente comma 2 dell’art. 7 della L. R.19/2009 “..... alla cessione da parte dei proprietari, singoli o riuniti in consorzio ed in rapporto al valore della trasformazione, di aree o immobili da destinare ad edilizia residenziale sociale, in aggiunta alla dotazione minima...” in forza del quale fu emanato il deliberato di Consiglio Comunale n. 9/2010. A fronte di tale superficie sarà previsto un fabbricato avente una superficie d’ingombro in pianta pari a mq 360 ed altezza fuori terra pari a m 10 per complessivi 3.600 mc. Si precisa inoltre che l’area su cui insiste l’immobile da destinare ad alloggi sociali (fabbricato F) proprio in virtù della sua specifica destinazione (essendo essi stessi alloggi equiparati agli standards) viene esclusa dal computo delle quantità minime inderogabili di spazi pubblici riservati ad attività collettive, verde pubblico, parcheggi, etc.

La cessione di tutte le aree suindicate, avverrà attraverso la preventiva sottoscrizione di un preliminare, una volta approvata la convenzione da parte del Consiglio Comunale – che disciplinerà anche le modalità di assegnazione delle abitazioni - fermo restando che la cessione definitiva avverrà dopo l’avvenuta realizzazione delle infrastrutture di Piano da parte del CEPS S.p.a. e l’emissione del relativo certificato di collaudo.

Si fa presente infine, che la realizzazione del Piano contempla anche la realizzazione di due tratti di strada, di cui un tratto ricadente in area “C” per una superficie pari a mq 192 (in particelle 932 + 935) ed un tratto previsto dal PUC per una superficie pari a mq 350 (mq 93 + mq 257 in particelle rispettivamente 1554 e 2495) che dovranno essere oggetto di apposito esproprio, di cui alla seguente tabella. Si fa presente che il CEPS per un tratto della suddetta strada dichiara inoltre di possedere un diritto di passaggio a seguito di servitù consolidata.

5	932	Fiorentino Massimo nato in Grecia il 23/11/1952	14	mq	totale	€ 980,00
5	935	Fiorentino Massimo nato in Grecia il 23/11/1952	178	mq	parziale	€ 12.460,00
5	2495	Ioviero Salvatore nato a Sorrento il 28/7/1909	257	mq	parziale	€ 17.990,00
5	1554	Casa Antonino nato a Massalubrense il 27/2/1950	93	mq	parziale	€ 6.510,00
						€ 37.940,00

Si specifica infine che per quanto attiene le opere di urbanizzazione a farsi esse risultano indicate negli elaborati progettuali “definitivi” fatti predisporre a riguardo proprio dal CEPS s.p.a che contengono inoltre anche la tavola con tutte le aree che la CEPS si impegna a cedere al Comune, così costituiti:

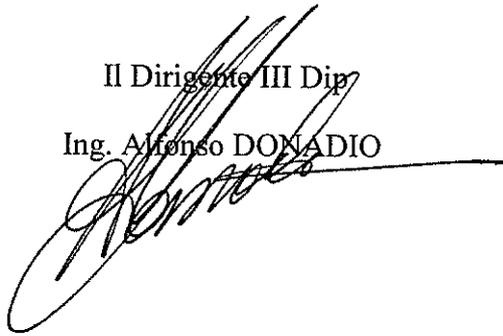
- a. Tavola 1Fc – Aree da cedere a titolo gratuito – Allegato “A” (prot. 8120 del 16/2/2015)
- b. Tavola 2Fc – Relazione tecnica Opere di urbanizzazione – Allegato “B” (prot.16809 del 30/4/2014)
- c. Tavola 3Fc – Impianto di illuminazione esterna – Allegato “C” (prot.16809 del 30/4/2014)
- d. Tavola 4Fc – Impianto fognario – Allegato “D” (prot.16809 del 30/4/2014)
- e. Tavola 5Fc – Computo metrico – Allegato “E” (prot.16809 del 30/4/2014)
- f. Tavola 6Fc – Elenco Prezzi – Allegato “F” (prot.16809 del 30/4/2014)

facendo presente che in sede di progettazione esecutiva, l’intervento progettuale andrà esteso anche ad i due residui tratti stradali oggetto di esproprio, allo stato non contemplati.

Sorrento, li 16/2/2015

Il Dirigente III Dip

Ing. Alfonso DONADIO



Si allega:

- Stralcio catastale con indicazione delle aree da espropriare
- Visure catastali dei fondi da espropriare
- Aerofotogrammetria con sovrapposte le identificazioni catastali



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/02/2015 - Ora: 17.41.14 Fine
Visura n.: T276604 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/02/2015

Dati della richiesta	Comune di SORRENTO (Codice: 1862)	
Catasto Terreni	Provincia di NAPOLI	
	Foglio: 5 Particella: 932	

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito
1	5	932		-	AGRUMETO 3	00 14 ha are ca		Dominicale Euro 0,31	Agrario Euro 0,09

Notifica

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FIorentino Massimo nato in GRECIA il 23/11/1952	FRNMSM52523Z115P*	(1) Proprietà per 1000/1000
	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 09/12/2007 n. 43653.1/2008 in atti dal 17/06/2008 (protocollo n. NA0541085) Sede: NAPOLI Registrazione: SC Sede: SORRENTO n. 83 del 09/12/2007 IN MORTE DI FIORENTINO ALFONSO		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/02/2015

Data: 03/02/2015 - Ora: 17.32.57 Fine
Visura n.: T272610 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SORRENTO (Codice: I862)	
Catasto Terreni	Provincia di NAPOLI	
	Foglio: 5 Particella: 935	

Immobile

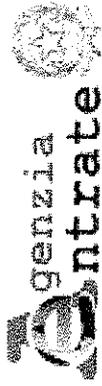
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	5	935		-	AGRUMETO 2	25 84			FRAZIONAMENTO del 14/03/2002 n. 6.1/1975 in atti dal 14/03/2002 (protocollo n. 169504) RIC. CO/56/02
Notifica				Parfita					

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FIorentino Massimo nato in GRECIA il 23/11/1952		FRNMSM52S23Z115F*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 09/12/2007 n. 43653.1/2008 in atti dal 17/06/2008 (protocollo n. NA0541085) Sede: NAPOLI		Registrazione: SC Sede: SORRENTO n. 83 del 09/12/2007 IN MORTE DI FIORENTINO ALFONSO

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/02/2015 - Ora: 17.38.59 Fine
Visura n.: T275517 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/02/2015

Dati della richiesta	Comune di SORRENTO (Codice: 1862)
Catasto Terreni	Provincia di NAPOLI Foglio: 5 Particella: 1554

Immobile

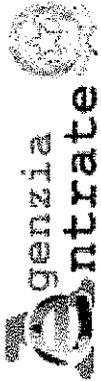
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito				
1	5	1554		-	AGRUMETO 2	05 57		Dominicale Euro 23,73	Agrario Euro 5,61	FRAZIONAMENTO del 14/03/2002 n. 2891.1/1992 in atti dal 14/03/2002 (protocollo n. 169596)/RIC. CO/56/02			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Notifica</td> <td colspan="2">Partita</td> </tr> </table>											Notifica	Partita	
Notifica	Partita												

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASA Antonino nato a MASSA LUBRENSE il 27/02/1950	CSANN50B27F0301*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/06/2002 Voltura n. 442395.1/2002 in atti dal 03/09/2002 (protocollo n. 491728) Repertorio n.: 60406 Rogante: FORMISANO Sede: NAPOLI Registrazione: UR Sede: NAPOLI n. 9999 del 21/06/2002 C/V			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/02/2015 - Ora: 17.36.36 Fine
Visura n.: T274371 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/02/2015

Dati della richiesta	Comune di SORRENTO (Codice: 1862)
Catasto Terreni	Provincia di NAPOLI Foglio: 5 Particella: 2495

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito		
1	5	2495		-	AGRUMETO 2	02 76		<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Dominicale Euro 11,76</td> <td style="width: 50%;">Agrario Euro 2,78</td> </tr> </table>	Dominicale Euro 11,76	Agrario Euro 2,78	Tipo mappale del 10/03/2004 n. 114766.2/2004 in atti dal 10/03/2004 (protocollo n. NA0114766)
Dominicale Euro 11,76	Agrario Euro 2,78										
Notifica Annotazioni comprende il fig. 5 n. 2500.2508 - ultimo comma art. 18 l.47/85											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IOVIERO Salvatore nato a SORRENTO il 28/07/1909	VRISVT09L281862K*	(1) Proprieta' per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Stralcio Ortofotografico del Luglio 2004

A small, handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page, consisting of a few stylized, overlapping lines.