



COMUNE DI PIETRASTORNINA

(Provincia di Avellino)

LI 26/02/2009

Al Sindaco - sede
Alla Giunta - sede

Alienazione lotto Piano di Zona Sott'Arco.
OGGETTO: Relazione tecnica circa la determinazione di un nuovo valore a seguito asta pubblica deserta.

Con riferimento a quanto in oggetto indicato, preso atto che a seguito di quanto stabilito con deliberazione di Giunta Comunale n. 104 del 04/12/2008 e dell'esperimento di n° due gare per l'alienazione del lotto n° 16 del Piano di Zona Sott'Arco andate deserte e facendo seguito alla richiesta dell'Amministrazione, il sottoscritto ing. Donnarumma Franco, Responsabile del Servizio Tecnico, relaziona:

Premesso che:

- Il Piano di Zona ubicato alla località Sott'Arco fu realizzato nell'ambito della delocalizzazione di una serie di immobili ubicati nel centro storico di Pietrastornina e precisamente lungo via Castello, interessato da interdizione per la presenza della sovrastante Guglia Rocciosa e lungo via Damiani, nella zona a ridosso del torrente san Martino, notevolmente danneggiati dal sisma del 23.11.1980 e del 14.02.1981.
- Il piano urbanistico è stato regolarmente approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n° 6804 in data 09/06/1988;
- Le urbanizzazioni dell'intera area interessata dal Piano, come approvato, sono state completamente ultimate nell'anno 1992;



COMUNE DI PIETRASTORNINA

(Provincia di Avellino)

- Nell'ambito del Piano di Zona furono previsti e realizzati n° 30 lotti oltre ad una serie di aree destinate a spazi pubblici e verde di rispetto.
- Il numero di lotti garantiva la totale copertura degli aventi diritto ovvero dei soggetti proprietari di immobili danneggiati dal sisma da delocalizzare in applicazione del vigente Piano di Recupero.
- Nel corso del tempo alcuni lotti sono stati interessati da costruzioni o finanziate con fondi ex legi 219/81 e 32/92 oppure realizzate dagli assegnatari dei lotti con fondi propri.
- Nel tempo non si è avuta l'esigenza di ulteriori lotti in quanto i termini per la richiesta sono abbondantemente chiusi (31 marzo 1989).
- Condizione essenziale per avere diritto al lotto nei piani di zona realizzati dal comune per la definizione dell'emergenza post sisma era che il vecchio immobile danneggiato, in uno con il trasferimento del lotto all'assegnatario, venisse acquisito gratuitamente a patrimonio dal comune di Pietrastornina.
- In riferimento al lotto inizialmente assegnato alla signora Bruno Grazia, lo stesso distinto con il n° 16 dell'elenco degli assegnatari, a seguito della morte dell'assegnataria, gli eredi della stessa hanno provveduto ad alienare a privati il vecchio immobile ubicato in via Castello perdendo, di fatto, il diritto al lotto nel Piano di Zona.
- Per quanto sopra, lo stesso è tornato nelle disponibilità del comune di Pietrastornina e, quindi, non essendoci altri soggetti in attesa di assegnazione, la possibilità di alienare lo stesso.



COMUNE DI PIETRASTORNINA

(Provincia di Avellino)

- Nel tempo sono stati esperiti svariati esperimenti di gara per l'alienazione del lotto in questione, esperimenti sempre andati deserti.
- Gli ultimi due esperimenti di gara, fissati rispettivamente per il giorno 21/01/2009 e per il giorno 17/02/2009 sono anch'essi andati deserti.
- In detti ultimi due esperimenti di gara, il valore del lotto era fissato, giusta deliberazione di G. C. n. 104/2008, in € 25.000,00 oltre all'obbligo di realizzare il muro di contenimento a valle del lotto con le caratteristiche geometriche previste dallo scrivente e fatte proprie con la deliberazione di cui sopra.
- Si ribadiscono, di seguito le caratteristiche e le potenzialità urbanistiche del lotto in questione:
- - l'immobile è ubicato alla località Sott'Arco, via O. Rizzo, ambito Piano di Zona completamente urbanizzata, ed è individuato catastalmente al foglio 7, particelle n° 737 e 793 della estensione complessiva di mq. 492 e precisamente:

- particella n. 737, S. A. cl. 2, are 4 e centiare 88, R. D. € 2.016; R. A. € 1,512;

- particella n. 793, S. A. cl. 2, centiare 4, R. D. € 0.017; R. A. € 0.012;

Urbanisticamente l'area è riportata nel vigente Piano di Zona come zona residenziale ad intervento diretto con i seguenti standards urbanistici:

ZONA RESIDENZIALE

altezza massima edificio fuori terraml **7,50**

massimo numero dei piani fuori terran° **2**



COMUNE DI PIETRASTORNINA

(Provincia di Avellino)



indice di fabbricabilità fondiaria.....1,4776mc/mq
distacco minimo degli edifici in rapporto all'altezza1/1
distacco minimo degli edifici in assolutoml 10,00
distacco minimo dai confini in assolutoml 5,00

Possibilità di realizzare, nel lotto, anche più unità immobiliari nel rispetto degli standards di cui ai punti precedenti.

- sono previsti spazi interni.

Ciò premesso:

Considerato che:

- sono andati deserti diversi esperimenti di gara;
- Vi è l'esigenza di provvedere alla realizzazione del muro di contenimento lungo il lato valle del lotto al fine di evitare danni al fabbricato realizzato nel lotto sottostante;
- Esistono i presupposti di ridurre il valore dell'area da porre a base di gara fino ad un massimo del 20% del valore iniziale;

Dato atto che al momento il valore stimato è, complessivamente, di € 38.000,00 (trentottomila), comprendendo in detto valore le spese occorrenti per la realizzazione del muro di contenimento;

Lo scrivente ritiene che sia possibile ridurre l'importo a base di gara come di seguito indicato:



COMUNE DI PIETRASTORNINA

(Provincia di Avellino)

- a) Obbligo invariato di realizzare il muro di contenimento lungo il lato valle del lotto oggetto di alienazione secondo le caratteristiche tecniche e geometriche già fissate precedentemente dallo scrivente;
- b) Riduzione della quota da versare in moneta contante ad € 20.000,00 con una riduzione di € 5.000,00 corrispondente al 13,16% sull'importo iniziale a base di gara.

ing. Donnarumma Franco,
Responsabile del Servizio