



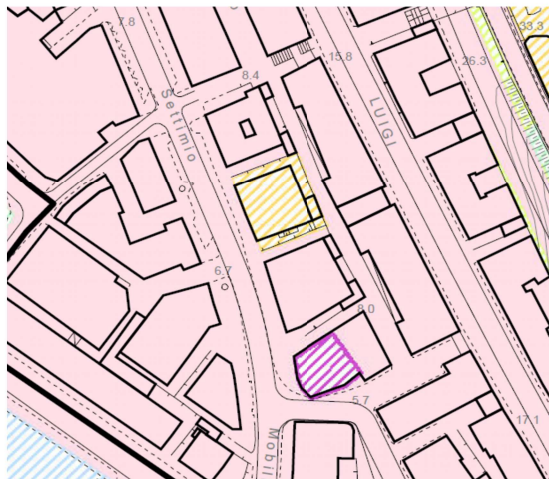
SETTORE TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA
SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

Al Settore Gestione Manutenzione del Patrimonio Comunale
Ufficio Patrimonio
Il Dirigente Arch. Giovanna Avella
il funzionario Arch. Stefano Maglio

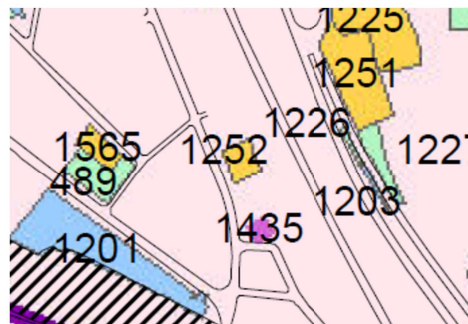
Oggetto: immobile di proprietà comunale sito in Salerno alla via Settimio Mobilio, 52 – fg 26 part. 1292. Chiarimenti in merito all'applicazione dell'art. 49 delle NTA del PUC-Riscontro

In riferimento a quanto chiesto con nota prot. N.323209 del 18/12/2024, si relaziona quanto segue.

L'immobile di cui trattasi, individuato catastalmente al fg 26 particella n. 1292 ricade nella zona omogenea B/4 del PUC vigente ed è classificato quale standard esistente di interesse comune (area SEIC idpuc 1252).



Stralcio PUC – Zonizzazione



Stralcio PUC – R2 allegati analitici

Atteso l'inserimento del cespite nel Piano di Alienazione dell'Ente, sotto il profilo urbanistico il riferimento è all'art. 49 delle NTA, commi 3 e 4, sotto riportati

49.03 Gli immobili già di proprietà di enti pubblici, o costituenti "standard religiosi", che in quanto adibiti a funzioni pubbliche sono classificati standard esistente nell'elaborato R_2 allegato al PUC, possono mutare la destinazione d'uso in altra consentita nella Z.O. di appartenenza, nel rispetto delle previsioni di cui al successivo art. 185 e di quanto previsto ai precedenti commi 1 e 2 del presente articolo, cui si aggiunge, a compensazione della mutata destinazione, la cessione gratuita al Comune

di un'area la cui superficie è pari o maggiore a quella riportata nel citato allegato R_2, fermo restando, anche in questo caso, l'applicazione della disciplina delineata al precedente comma 2.

49.04. Per gli immobili di proprietà comunale destinati a standard è consentito il c.d.u., solo se essi risultano inseriti nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, allegato al bilancio di previsione dell'Ente, e sempre che preventivamente alla loro alienazione sia accertato che il carico urbanistico indotto dalla nuova destinazione non comporti, nella zona omogenea di riferimento, una riduzione di standard inferiore ai valori minimi fissati, per abitante, dalla normativa vigente.

Preventivamente all'alienazione va condotta, quindi, la verifica preliminare finalizzata all'accertamento del permanere dell'equilibrio degli standard al variare della destinazione d'uso.

A seguito dell'alienazione e cambio d'uso, viene eliminato lo standard esistente individuato con la sigla SEIC idpuc 1252 di superficie pari a mq 717.

Il carico urbanistico indotto dalla nuova destinazione del bene alienato viene quantificato approssimativamente in:

$SIS = \text{sedime del fabbricato} \times \text{numero di livelli}$

$SIs = 450 \times 6 = 2.700$

ipotizzando la destinazione a produzione/servizi, si ha il seguente carico urbanistico:

$SIs \times 0,80 = \text{standard indotto}$

$2.700 \times 0,80 = 2.160 \text{ mq}$

In definitiva, ai fini dell'equilibrio dello standard del PUC vigente,

vanno sottratti in totale $2.160 + 717 = \mathbf{2.877 \text{ mq}}$

L'allegato 2.3 dell'elaborato R2 (allegati analitici) del PUC, denominato "Tabella di equilibrio per zone omogenee e settori di gravitazione", mostra come, nella zona omogenea B/4 lo standard totale (esistente e di progetto) sia superiore allo standard minimo di legge nella misura di $(382.524 - 310.100 =) 72.424 \text{ mq}$.

Ne risulta che l'eliminazione/monetizzazione dello standard in oggetto, collegato alla alienazione e cambio d'uso dell'immobile di cui trattasi, non inficia l'equilibrio globale nella zona omogenea B/4, registrandosi una eccedenza residua di $(72.424 - 2.877 =) 69.547 \text{ mq}$.

Infine, rispetto al valore della monetizzazione degli standard eliminati/indotti, in riferimento a quanto stabilito con DEL CC N 39 del 30.07.2007 "valori monetizzazione standard", ricadendo l'immobile in ambito di equivalenza 2-"consolidato B", si ha un costo di monetizzazione pari a 180,00 €/mq, da applicare alla quantità totale come approssimativamente sopra calcolata.

Cordiali saluti

RESPONSABILE DEL SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

Arch. Filomena Daraio

DIRETTORE DEL SETTORE

Arch. Maria Maddalena Cantisani