Tribunale di Avellino
2^ Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA RGE N. 31/2024

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
dott. Astianatte de VINCENTIS

CUSTODE GIUDIZIARIO
dott.ssa avv. Angela GAROFALO

CREDITORE PROCEDENTE

rappresentata da

DEBITORE ESECUTATO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
Relazione ex art. 173 bis d.a.c.p.c.
Integrazione

LUIGI SPINA geometra
L'esperto stimatore
f.to digitalmente

Atripalda, 18 giugno 2025

studiospina | luigi spina geometra
via marino caracciolo, 78 | 83042 atripalda_av_italia
tel. +39 0825 625683 | p.e.c.: luigi.spina@geopec.it
www.studiospina-atripalda.it

Valutatore immobiliare certificato | Livello base
Norma UNI 11558:2014 e UNI PdR 19:2016
Certificato n. 01868 | Ente Italiano di Certificazione

TRIBUNALE DI AVELLINO
2^ SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA RGE N. 31/2024

GIUDICE DELL' ESECUZIONE:	**dott. Astianatte de VINCENTIS**
CREDITORE PROCEDENTE:	
DEBITORE ESECUTATO:	
CUSTODE GIUDIZIARIO:	**dott.ssa avv. Angela GAROFALO**
ESPERTO STIMATORE:	**geom. Luigi SPINA**
UDIENZA:	**23 settembre 2025**

Valutazione delle note formulate dal creditore procedente, con modifiche ed integrazioni alla relazione originaria.

COMPENDIO IMMOBILIARE

1) Appartamento (totalmente abusivo – non sanabile - da demolire con conservazione dell'area di sedime - cfr. capitolo 8. Non risulta emesso ordine di demolizione da parte del Comune). Via S. Francesco n. 14, piano terra, superficie catastale di mq. 77,00, a pianta trapezoidale, composto da cucina, salone, disimpegno, 2 camere e wc, corte di mq. 40 con deposito di mq. 12,00. In catasto foglio 9, p.lla 510 sub 2 cat. A/4 cl. 2, 4 vani, RC euro 216,91.

2) Locale artigianale (totalmente abusivo – non sanabile - da demolire con conservazione dell'area di sedime – cfr. capitolo 8. Non risulta emesso ordine di demolizione da parte del Comune). Via S. Francesco, piano terra, superficie catastale di mq. 154,00, a pianta trapezoidale, unico ambiente con wc. In catasto f. 9, p.lla 510 sub 6, cat. C/2 cl. 1, 135 mq., RC euro 223,11.

All'esito della valutazione delle osservazioni formulate dal creditore procedente con PEC del 19 maggio 2025 (cfr. allegati) e depositate, unitamente a note del Custode, agli atti del fascicolo telematico in data 4 giugno 2025, si rappresenta segue, precisando quanto già ampiamente riportato nella relazione ex art. 173 bis dacpc depositata in data 10 maggio 2025.

Esperto stimatore
luigi spina geometra | via marino caracciolo, 78 | 83042 atripalda av italia | +39 0825 625683
www.studiospina-atripalda.it

1. Sulla impossibilità di accoglimento dell'istanza di condono ex l. 47/85 presentata dall'originario proprietario degli immobili staggiti (cfr. pag. 31 della relazione originaria).

In via preliminare, si riporta un quadro sinottico relativo alla cronistoria degli eventi che hanno caratterizzato l'edificazione e le ulteriori dinamiche inerenti il compendio immobiliare oggetto della presente procedura, elaborato sulla base della documentazione acquisita dallo scrivente all'esito dell'attività di due diligence, integralmente allegata alla perizia. Il prospetto comprende altresì le osservazioni del sottoscritto.

1	23/06/1964	*Evento* Nella seduta del **23 giugno 1964**, la **Commissione Edilizia**, **con verbale n. 4 al punto 1**, "ha approvato l'istanza di licenza edilizia presentata dal [redacted] e [redacted] **R**[redacted] relativa alla costruzione di laboratorio per falegnameria in Via San Francesco". *Note dell'esperto* • Il Comune non ha mai consegnato al sottoscritto alcun atto in merito, tanto che, nel verbale di accesso agli atti prot. n. 11467/2024 del 2 agosto 2024, si attesta che *"... agli atti d'ufficio non è stata rinvenuta la C.E. n. 04/64 del 23.06.1964".* • L'esperto nominato nella procedura RGE n. 314/2011, relativa ai medesimi immobili – con riferimento ad entrambe le unità - riportava nella sua relazione: *"La costruzione del fabbricato in esame risulta ultimata nel 1970, giusta richiesta di licenza edilizia esaminata dalla Commissione Edilizia n. 4 del 23 giugno 2024. La richiesta di edificazione non è stata integrata dai grafici di progetto, pertanto è stato necessario presentare la domanda in sanatoria per le opere rientranti nella tipologia di abuso di cui alla legge 47/85" (cfr. pagg. 8 e 26 della suddetta relazione).*

2	01/04/1986	*Evento* Istanza di condono edilizio resa ai sensi della legge 47/85 in data 1aprile 1986 prot. n. 2701 da [redacted] per **opere realizzate in assenza della licenza edilizia o concessione"** (cfr. Sezione A quadro E punto 1 dei modelli allegati in copia alla perizia originaria depositata dal sottoscritto). Risultano versate lire 6.465.000 (euro 3.338,90) per oblazioni. *Note dell'esperto* • L'istanza riguarda entrambe le unità oggetto della procedura **nella loro interezza**, e un altro fabbricato adiacente ad uso residenziale (estraneo alla procedura), come si evince chiaramente dalla relazione e dai grafici redatti dal **geom.** [redacted] e trasmessi al Comune in data 12 giugno 1986 prot. n. 4962. • Allo stato la pratica è sospesa, come attestato dall'attuale responsabile dell'Ufficio Urbanistica il 13/2/2025.
3	12/12/2006	*Evento* Approvazione del *Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico – Rischio Frana* [PsAI-Rf] dell'Autorità di bacino distrettuale dell'appennino meridionale, con DPCM del 12/12/2006 (G.U. del 28/05/2007 n. 122). *Note dell'esperto* • Secondo lo strumento urbanistico vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 29/12/2022, pubblicata sul BURC n. 6 del 23/1/2023, gli immobili oggetto della procedura esecutiva ricadono in **zona territoriale omogenea classificata "Insediamenti storici di Capocastello in aree a rischio idrogeologico"**, regolamentata dalle norme indicate negli allegati certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal Comune di Mercogliano il 2/8/2024 e il 24/9/2024, secondo le quali si applicano, tra le altre, le norme del *Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico - Rischio di frana* [PsAI-Rf], approvato con il DPCM suindicato, per le ***Aree a rischio molto elevato-R4,*** **nel cui perimetro l'area in oggetto ricade.**

Esperto stimatore
luigi spina geometra | via marino caracciolo, 78 | 83042 atripalda av italia | +39 0825 625683
www.studiospina-atripalda.it

4	08/09/2008	*Evento* Nota Ministero dell'Ambiente e tutela del territorio e del mare prot. n. DDS/2008/10017 dell'8/9/2008, inviata all'Autorità di bacino e alle Regioni che ne fanno parte, avente ad oggetto il parere sulla proposta di circolare avanzata dalla medesima Autorità, relativa alla *"Applicazione delle Norme di attuazione dei piani stralcio per l'Assetto Idrogeologico nei procedimenti connessi a pratiche di condono edilizio e/o permessi in sanatoria ex L. 47/85, L. 724/1994, l. 326/03 e DPR n. 380/2001".* *Note dell'esperto* • La nota recita: "*Questa Amministrazione ritiene che non sia corretto impostare la modalità di definizione dei pareri sulle pratiche di condono edilizio e/o permessi in sanatoria, sul principio che la data di realizzazione dell'abuso sia rilevante al fine della procedura del rilascio del parere. In particolare, questa Amministrazione è del parere che, qualora l'opera abusiva sia stata realizzata prima della pianificazione, la procedura di sanatoria non può essere differente da quella prevista nel caso di un'edificazione abusiva realizzata dopo la pianificazione dell'Autorità di bacino.* *Conseguentemente, le due tipologie nella fattispecie devono essere trattate in modo analogo applicando la procedura più garantista. Inoltre, indipendentemente dalla data dell'abuso, il procedimento di condono/sanatoria potrà concludersi positivamente solo ed esclusivamente previa rimozione del vincolo, … secondo le procedure di modifica indicate dalle norme di attuazione dei piani stralcio, in tutte le ipotesi in cui l'abuso riguardi incremento di volumetrie residenziali, industriali e turistico-alberghiere ovvero modifiche di destinazioni urbanistiche da agricola ad altra destinazione.* *In altri termini, non è la databilità della realizzazione del bene oggetto di sanatoria che può determinare una semplificazione delle procedure".* • **L'indirizzo dell'Ente è quindi chiaro, ossia accogliere istanze che riguardino solo ampliamento o cambi d'uso di fabbricati esistenti e realizzati legittimamente.**

Esperto stimatore
luigi spina geometra | via marino caracciolo, 78 | 83042 atripalda av italia | +39 0825 625683
www.studiospina-atripalda.it

5	03/05/2011	*Evento* Nota dell'Autorità di bacino prot. n. 4203 del 3/5/2011 inviata a tutti i Comuni del bacino, avente ad oggetto l'applicazione dell'art. 3 delle NTA del [PsAI-Rf], nelle aree a rischio molto elevato (R4) ed altre aree, nei casi di richieste di Permessi di costruire, DIA, SCIA, ecc., che non comportino incremento del carico urbanistico. *Note dell'esperto* • La nota precisa che nelle aree anzidette è vietata qualunque trasformazione dello stato dei luoghi sotto l'aspetto morfologico, infrastrutturale ed edilizio, con alcune eccezioni, demandando agli Enti ordinariamente competenti in materia di vigilanza e controllo sull'attività edilizia, l'osservanza delle misure stabilite dal piano stralcio. Spetta ai Comuni la valutazione tecnica della compatibilità delle istanze di trasformazione con i vincoli e le prescrizioni stabiliti dalle suindicate NTA del PsAI-Rf. Essi devono accertare se gli interventi proposti determinino quelle trasformazioni dello stato dei luoghi sotto l'aspetto morfologico, infrastrutturale ed edilizio, in grado di compromettere il raggiungimento degli obiettivi di incolumità e sicurezza. Restano valide le eccezioni previste dalle norme, con eventuale acquisizione del parere dell'Autorità, ove richiesto.
6	30/05/2024	*Evento* Determinazione del Settore Tecnico Urbanistica del Comune di Mercogliano registro generale n. 400 del 30/5/2024 Settore Tecnico Urbanistica n. 50 del 30/5/2024, avente ad oggetto *"Linee guida per i procedimenti autorizzativi relativi a istanze di condono edilizio L. 47/85, L. 724/1994, e DPR n. 380/2001, ricadenti nella perimetrazione del rischio frana dell'Autorità di bacino".* *Note dell'esperto* • Con il suddetto provvedimento (consegnato allo scrivente solo nel corso dell'accesso del 13 febbraio 2025, a seguito di richiesta del Giudice), l'Ente Comune, recependo i principi e le disposizioni dettati dalle NTA del PsAI-Rf e dai provvedimenti innanzi indicati, relativamente alle pratiche di

Esperto stimatore
luigi spina geometra | via marino caracciolo, 78 | 83042 atripalda av italia | +39 0825 625683
www.studiospina-atripalda.it

		condono edilizio ex L. 47/85 e successive, ha stabilito quanto segue: ***"A. Cambi di destinazione d'uso ed ampliamento:*** *si ritiene possano concludersi positivamente le istanze di condono edilizio legge 47/1985 e legge 724/1994 che non determinano aumento del carico insediativo ovvero che l'immobile originariamente legittimato con licenza edilizia/concessione edilizia prevedeva superficie ad uso residenziale/produttivo. Non saranno ammesse istanze relative ad immobili destinati, originariamente, ad uso produttivo per i quali siano intervenute trasformazioni ad uso residenziale che abbiano determinato un evidente aumento del carico insediativo rispetto a quello originariamente previsto e, conseguentemente, aumento dei fattori di rischio. Sarà posto a carico del richiedente la dimostrazione di quanto innanzi con la presentazione di studi ed approfondimenti. Le medesime condizioni saranno riferite nei casi di ampliamento di immobili regolarmente autorizzati".*
7	18/11/2024	<u>*Evento*</u> Parere dell'Autorità di bacino rilasciato al sottoscritto il 18 novembre 2024, relativo al caso di specie. <u>*Note dell'esperto*</u> • In sintesi, il parere dell'Autorità di bacino precisa che: a) Nei procedimenti di condono edilizio e/o sanatoria, più che il parere dell'Autorità, risulta essenziale stabilire se gli interventi abusivamente realizzati, per natura, destinazione dei lavori eseguiti e rilevanza delle alterazioni prodotte, siano tali da compromettere il perseguimento, nelle aree interessate, degli obiettivi indicati all'art. 3 delle NTA del PsAI-Rf. b) Inoltre, come riportato nel parere DDS/2008/10017 dell'8 settembre 2008, il procedimento di condono/sanatoria potrà concludersi positivamente solo ed esclusivamente previa rimozione del vincolo, secondo le procedure di modifica indicate dalle norme di attuazione dei piani stralcio, in tutte le ipotesi in cui l'abuso riguardi l'incremento di volumetrie residenziali, industriali e turistico-alberghiere, oppure la modifica di destinazioni urbanistiche da agricola ad altra destinazione.

In conclusione, per quanto sopra esposto, il sottoscritto ausiliario riassume:

a) Il provvedimento n. 4 del 23 giugno 1964 non costituisce titolo edilizio valido ai fini della individuazione dello stato legittimo ex art. 9-bis del DPR 380/2001, trattandosi di mero verbale con il quale la Commissione Edilizia ha approvato l'istanza di licenza edilizia relativa a un laboratorio artigianale.

b) Entrambe le unità oggetto della procedura risultano costruite interamente in assenza di titolo edilizio, tant'è che il proprietario dell'epoca presentò "motu proprio" istanza di condono edilizio ex l. 47/85 per fabbricati realizzati in assenza del titolo edilizio.

c) La certificazione rilasciata dal Comune di Mercogliano il 22/3/1988, acquisita dal sottoscritto presso il Notaio Castaldo, rogante dell'atto di provenienza all'esecutata degli immobili de quo, così come la dichiarazione resa dal venditore ex art. 40, comma 2, della legge 47/85 nel medesimo atto circa l'edificazione degli immobili, evidentemente non risultano aderenti alle reali dinamiche ricostruite dallo scrivente.

d) **Dal tenore letterale delle norme esaminate, emerge chiaramente che, indipendentemente dalla data di apposizione del vincolo da parte dell'Autorità di bacino, possono essere accolte esclusivamente istanze di condono ex L. 47/85 relative ad ampliamenti e cambi di destinazione d'uso di immobili legittimamente realizzati. Non è invece possibile concedere il condono per fabbricati interamente costruiti in assenza di titolo edilizio, come accertato nel caso di specie.**

Ciò detto, non compete al sottoscritto esaminare o valutare la perizia precedente. È tuttavia possibile evidenziare - anche con riferimento alla certificazione rilasciata dall'UTC in data 25/5/2012 attestante l'insussistenza di condizioni di improcedibilità dell'istanza di condono ex art. 33 della legge 47/85 - che il piano dell'Autorità di bacino, la nota del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare

dell'8/9/2008 e la nota dell'Autorità di bacino del 3/5/2011 risultano tutte antecedenti. Successivamente, è stata emanata la determina del Comune n. 400 del 30/5/2024, specifica per le istanze di condono edilizio.

2. Sul valore di vendita giudiziaria dell'area residuale.

La discrepanza tra il valore stimato dal sottoscritto e quello riportato nella perizia redatta nell'ambito della procedura del 2011 deriva chiaramente dalle differenti conclusioni formulate in merito alla condonabilità degli immobili, nonchè alla individuazione del bene residuale effettivamente destinabile alla vendita giudiziaria.

È inoltre doveroso evidenziare che il sottoscritto ha commesso un errore nella stima prodotta nella perizia originaria – per il quale mi scuso e faccio ammenda – e che si intende di seguito chiarire.

Nell'individuare il valore dell'area residua secondo il valore di trasformazione, è stata infatti ipotizzata la possibilità di edificare un edificio da destinare a garage, in quanto prevista dalla determina del Comune n. 400 del 30/5/2024 per le zone perimetrate R4 dal PsAI-Rf e altre tipologie di rischio.

Tuttavia, sono state trascurate la norma del PUC (art. 35) e le norme di salvaguardia relative alla zona C del Parco Regionale del Partenio (allegato B) delibera di G.R. n. 1405/2002), istituito con DPGR n. 780 del 6 novembre 2002, nel cui perimetro rientra l'area de qua (cfr. allegati).

Tali norme, inderogabili, non consentono alcuna nuova edificazione nell'area in oggetto, ma esclusivamente interventi di ristrutturazione e manutenzione sul patrimonio edilizio esistente.

Pertanto, il valore dell'area va necessariamente rivisto, considerando una capacità edificatoria praticamente nulla.

In assenza di idonei comparabili, un valido riferimento per determinare il valore dell'area è rappresentato dai valori stimati dal Comune ai fini IMU per le aree edificabili (cfr. delibera CC n. 39/2022), opportunamente adattati al caso specifico (per gli aggregati urbani connessi al nucleo storico di Capocastello che presentino un if di 1,00 mc/mq, viene indicato un valore di 40 €/mq – Il valore più alto individuato nel Comune per le aree edificabili è di 60 €/mq).

Pur attribuendo all'area in esame un valore di gran lunga superiore a quello massimo previsto per le aree edificabili dalla suddetta delibera (ricordiamo sempre che l'area in oggetto è priva di capacità edificatoria), tenuto conto degli ulteriori elementi rilevanti (quali la decurtazione dei costi necessari per la regolarizzazione, **ecc.), il valore di realizzo in sede di vendita giudiziaria risulta sostanzialmente nullo, essendo addirittura negativo.**

Infatti, stante la superficie del lotto residuo pari a 285,00 mq., e applicando un valore di 70,00 Euro/mq, il valore risulta pari a:

mq. 285,00 x 70,00 Euro/mq. = Euro 19.950,00

Quadro sinottico della valutazione

• Valore stimato per l'area di risulta:	€ 19.950,00
• A detrarre le spese di regolarizzazione Demolizione fabbricati (cfr. computo):	€ 25.118,96 -
• Valore di mercato del compendio nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.168,96 -
• Riduzione 10% per l'assenza della garanzia per vizi	

Totale € - 5.168,96

Resto a disposizione del Giudice dell'esecuzione e delle parti per qualsivoglia ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Atripalda, 18 giugno 2025

LUIGI SPINA geometra
L'esperto stimatore

Allegati: cs

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE

Il sottoscritto **geom. Luigi Spina**, nato in Avellino il 2/12/1967 e domiciliato in Atripalda (AV) alla Via M. Caracciolo n. 78, codice fiscale SPNLGU67T02A509M, valutatore immobiliare certificato (livello base) in conformità alla Norma UNI 11558:2014 e in accordo alla Prassi di Riferimento UNI PdR 19:2016[1] da EN.I.C._Ente Italiano Certificazione (certificato n. 01868 rilasciato l'11/11/2022), in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2022 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

DICHIARA

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del sottoscritto valutatore.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia.
- Non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione.
- Ha agito in accordo con gli standard etici e professionali.
- È in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto può essere sottoposto a riesame.

Atripalda, 18 giugno 2025

LUIGI SPINA geometra
L'esperto stimatore
Firmato digitalmente

.

[1] **Norma UNI 11558:2014.** Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenza, abilità e competenza | **Prassi di riferimento UNI/PdR 19:2016.** Raccomandazioni per la valutazione di conformità di parte terza accreditata ai requisiti definiti nella norma UNI 11558 "Valutatore immobiliare - Requisiti di conoscenza, abilità e competenza".

Oggetto: Re: POSTA CERTIFICATA: Tribunale di Avellino - Procedura RGE n. 31/2024 - Relazione peritale.
Mittente: "Avv. Dario Giona Coronella" <dariogiona.coronella@ordineavvocatibopec.it>
Data: 19/05/25, 18:46
A: "luigi.spina@geopec.it" <luigi.spina@geopec.it>
CC: "avv.angelagarofalo" <avv.angelagarofalo@arubapec.it>

Gentile Geom. Spina,
con la presente si svolgono le seguenti osservazioni:
a) si contesta l'asserita inedificabilità del cespite immobiliare, atteso che lo stesso veniva edificato in epoca antecedente ai vincoli (1970);
b) si richiedono maggiori precisazioni in merito all'impossibilità per l'eventuale aggiudicatario di sfruttare il condono già presentato dall'esecutata;
c) laddove il condono non sia effettivamente perseguibile, si rileva che l'area residua definita "*di risulta*" parrebbe edificabile (con relazione tecnica/idrogeologica) secondo quanto descritto dalle NTA art. 35.
Cordiali saluti,
Dario Giona Coronella

Avvocato Dario Giona Coronella

Nota di riservatezza
Questo messaggio e gli eventuali documenti ad esso allegati contengono informazioni ris
Chiunque ricevesse questo messaggio per errore o comunque lo leggesse senza esserne leg
Nel caso appena esposto il destinatario è pregato di farlo presente immediatamente al r
Qualsivoglia utilizzo non autorizzato del contenuto di questo messaggio e dei suoi alle

Il 10/05/25 10:17, Per conto di: luigi.spina@geopec.it ha scritto:

Messaggio di posta certificata

Il giorno 10/05/2025 alle ore 10:17:09 (+0200) il messaggio "Tribunale di Avellino - Procedura RGE n. 31/2024 - Relazione peritale." è stato inviato da "luigi.spina@geopec.it" indirizzato a:

dariogiona.coronella@ordineavvocatibopec.it
cam.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it
avv.angelagarofalo@arubapec.it
Il messaggio originale è incluso in allegato.

Identificativo messaggio: 3AC0DB12.01075B65.B9450003.CAA89E19.posta-certificata@legalmail.it

L'allegato daticert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione.

Casella mittente identificata dal gestore secondo gli standard europei

Certified email message

On 10/05/2025 at 10:17:09 (+0200) the message "Tribunale di Avellino - Procedura RGE n. 31/2024 - Relazione peritale." was sent by "luigi.spina@geopec.it" and addressed to:

dariogiona.coronella@ordineavvocatibopec.it
cam.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it
avv.angelagarofalo@arubapec.it
The original message is attached.

Message ID: 3AC0DB12.01075B65.B9450003.CAA89E19.posta-certificata@legalmail.it

The daticert.xml attachment contains service information on the transmission

Sender identified by the PEC provider according to European standards

postacert.eml

Oggetto: Tribunale di Avellino - Procedura RGE n. 31/2024 - Relazione peritale.
Mittente: "luigi.spina@geopec.it" <luigi.spina@geopec.it>
Data: 10/05/25, 10:16
A: "dariogiona.coronella" <dariogiona.coronella@ordineavvocatibopec.it>, cam.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it
CC: "avv.angelagarofalo" <avv.angelagarofalo@arubapec.it>

Egregi Procuratori, gentilissima Custode,

Vi trasmetto la relazione ex art. 173bis dacpc redatta nell'ambito della procedura in oggetto.

Ricordo la facoltà delle parti di depositare, all'udienza del 10 giugno pv, note alla relazione purché provvedano, almeno quindici giorni prima, ad inviare allo scrivente le predette note, secondo le modalità fissate al terzo comma.

Restando disponibile a qualsivoglia chiarimento dovesse necessitare, porgo cordiali saluti.

L'esperto stimatore
geom. Luigi SPINA
--

STUDIOSPINA_LUIGI SPINA GEOMETRA
Via Marino Caracciolo, 78
83042 Atripalda (AV) Italia
Telefono: +39 0825 625683
Mobile: +39 335 1287571
P.E.C.: luigi.spina@geopec.it
Web: www.studiospina-atripalda.it

Le informazioni, i dati e le notizie contenute nellapresente comunicazione e i relativi allegati sono di natura privata e come talipossono essere riservate e sono, comunque, destinate esclusivamente aidestinatari indicati in epigrafe. La diffusione, distribuzione e/o la copiaturadel documento trasmesso da parte di qualsiasi soggetto diverso dal destinatarioè proibita, sia ai sensi dell'art. 616 c.p., sia ai sensi del Regolamento UE N. 679/2016 G.D.P.R.. Se avete ricevuto questo messaggio per errore, ce ne scusiamo e vi preghiamo di distruggerlo, dandocene immediata comunicazione anche inviando un messaggio di ritornoall'indirizzo mail del mittente.

Thise-mail (including attachments) is intended only for the recipient(s) namedabove. It may contain confidential or privileged information and should not beread, copied or otherwise used by any other person. If you are not the namedrecipient, please contact STUDIOSPINA and delete the mail message from yoursystem.

TRIBUNALE DI AVELLINO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare: n. 31/2024

Giudice dell'Esecuzione: dott. Astianatte De Vincentis

Custode giudiziario: avv.to Angela Garofalo

Esperto Stimatore: geom. Luigi Spina

Creditore procedente:

Creditore intervenuto: A

Entrate, rappresentato e c

Debitore esecutato: S

Udienza che dispone la vendita: 10.06.2025 - trattazione scritta ex art. 127-ter c.p.c.

*** * ***

NOTE ALLA RELAZIONE DI STIMA

ex art. 173-bis, comma IV, disp. att. c.p.c.

Il sottoscritto Custode giudiziario, Avv.to Angela Garofalo, in riferimento alla relazione di stima redatta dal geom. Luigi Spina e depositata in data 10.05.2025, espone le seguenti osservazioni.

1) Mancata allegazione dell'attestazione relativa alla licenza edilizia n. 4/1964.

Si rileva che nella relazione di stima depositata il 10.05.2025, non risulta allegata né espressamente richiamata l'attestazione rilasciata dal Comune di Mercogliano in data 22.03.1988, concernente la costruzione del fabbricato in via S. Francesco con licenza edilizia n. 4 del 23.06.1964, intestata al sig. F – capostipite del dante causa dell'esecutata - approvata dalla Commissione Edilizia con verbale n. 4 del 23.06.1964, citata nel titolo di provenienza degli immobili all'esecutata.

Sebbene tale documento sia stato menzionato dall'Esperto, in precedenti note depositate nel fascicolo telematico (in data 13.09.2024 e 22.10.2024), nonché allegato alla relazione depositata in data 16.02.2024, lo stesso non risulta richiamato, né allegato, nella perizia estimativa.

Via Querce Nuove 57- 83047 Lioni (AV)
Tel. 320 8626618
PEC: avv.angelagarofalo@arubapec.it
E-mail: angela.garofalo@hotmail.it

Firmato Da: GAROFALO ANGELA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2a903def2b9a88ec

Si chiede, pertanto, all'Esperto di integrare formalmente la perizia mediante il richiamo e l'allegazione dell'anzidetta attestazione, al fine di garantire la completezza della documentazione, e consentire al futuro Delegato alla vendita, di predisporre un avviso ex art. 490 c.p.c., contenente tutte le informazioni rilevanti per i potenziali offerenti, nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità e tutela dell'affidamento.

2) Precisazioni sullo stato della pratica di condono edilizio

Dalla documentazione acquisita agli atti della procedura, emerge che il Comune di Mercogliano, con nota del 26.11.1997, richiedeva al s[redacted]e un'integrazione documentale a corredo dell'istanza di condono edilizio presentata, specificando "***l'impossibilità di determinare il tipo e l'entità dell'abuso".*** A tale richiesta non veniva dato alcun riscontro, pertanto, la pratica di condono restava sospesa "***lasciando impregiudicato l'esito della domanda***" *(Cfr. Nota del Comune di Mercogliano del 25.11.1991), "****che a tutt'oggi non ha avuto definizione, e per la stessa non ricorrono le condizioni di improcedibilità di cui all'art. 33 della legge 47/85"*** *(Cfr. Nota del Comune di Mercogliano del 25.05.2012).*

Alla luce di quanto sopra, si invita l'Esperto a chiarire le conclusioni rassegnate nella relazione estimativa, in merito alla non condonabilità delle opere, tenuto conto della documentazione in atti e delle Linee Guida del Settore Tecnico Urbanistica del Comune di Mercogliano del 30.05.2024, n. 400, che sono state richiamate in perizia.

3) Suddivisione delle unità immobiliari in distinti lotti

Nella relazione di stima, le due unità immobiliari oggetto di procedura sono qualificate come "*totalmente abusive, non sanabili, da demolire con conservazione dell'area di sedime*, *pur in assenza* – allo stato – *di un ordine di demolizione da parte dell'Ente comunale*".

Nonostante tale duplice qualificazione, l'Esperto ha ritenuto di accorparle in un unico lotto, motivando tale scelta in ragione delle criticità di natura urbanistica e edilizia riscontrate.

Tuttavia, si osserva che le **due unità risultano strutturalmente distinte, prive di parti comuni, nonché funzionalmente indipendenti.**

Pertanto, stante le problematiche emerse dalla relazione di stima, si ritiene opportuno in ossequio al principio di miglior realizzo, nonché nel rispetto del principio di efficienza

Firmato Da: GAROFALO ANGELA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2a903def2b9a88ec

della procedura esecutiva, la formazione di due distinti lotti, al fine di evitare che la condizione urbanistica di una delle due unità, possa incidere negativamente sull'interesse all'acquisto dell'altra, con conseguenti riflessi negativi sull'esito della vendita.

Si chiede, dunque, all'Esperto di formulare una duplice ipotesi estimativa:

- **Lotto unico;**
- **Due lotti distinti, con assegnazione di valori autonomi per ciascun cespite.**

Tale opzione consentirà al Giudice dell'Esecuzione di disporre la vendita nella forma più idonea a garantire il miglior realizzo, ai sensi dei principi di efficienza e proficuità della procedura esecutiva.

*** * ***

Si invita formalmente l'Esperto a depositare una nuova perizia estimativa integrativa, che contenga la risposta ai chiarimenti richiesti. La stessa sarà utilizzata per la redazione dell'avviso di vendita ex art. 490 c.p.c., garantendo completezza, trasparenza e accessibilità delle informazioni ai potenziali acquirenti.

Tanto si rappresenta in adempimento ai doveri di controllo e vigilanza attribuiti al Custode giudiziario, nel superiore interesse di assicurare il regolare e proficuo svolgimento della procedura esecutiva.

Lioni, 23 maggio 2025

Distinti saluti

Il Custode giudiziario

Avv.to Angela Garofalo

Via Querce Nuove 57- 83047 Lioni (AV)
Tel. 320 8626618
PEC: avv.angelagarofalo@arubapec.it
E-mail: angela.garofalo@hotmail.it

Firmato Da: GAROFALO ANGELA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2a903def2b9a88ec

I Componenti.

oluta del 23-6-1964
2) Praziosi Arturo; 3) Zirecredi
e.

della seduta, espone che
l'istanza per licenza

one laboratorio per
meria - invia di Pomaretto.

ne edicola funeraria
ver

ne cappella funeraria

[redacted] edilizia complesso fabbricati per
gio. Psico-pidagogico -
parere favorevole

[redacted]: complesso immobiliare comprendente
n° 3 edifizi per uso civili abitazioni e
negozi in località "Storze" = Ad altra
seduta per completamento d'istruttoria.

Il Segretario.

I Componenti:

N° 5 Seduta dell' 8/10/1964

Sono presenti: dr. Arturo Volpe, Sindaco - dr. Strolla Giulio - Geom. Praziosi Arturo -

VERBALE DI ACCESSO AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI

(prot. n. 11467/2024)

L'anno duemilaventiquattro il giorno 02 del mese di AGOSTO sono presenti:
1) per il Comune di Mercogliano il Responsabile del Settore V Urbanistica;
2) per la parte istante-interessato geom. Luigi Spina, quale CTU nominato dal Tribunale di Avellino nel procedimento civile **n° 31/2024** R.G.

Con riferimento alla richiesta di accesso agli atti prot. n. 11467/2024 si rappresenta che l'istante-interessato geom. Luigi Spina dichiara di ricevere la seguente documentazione d'interesse:

Pratica L.219/81:

- **Relazione tecnica con grafici allegati prot. n. 10476 del 04-12-1987;**
- **Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà;**
- **Nota – richiesta contributo;**
- **Nota di integrazione prot. n. 10476 del 04-12-1987;**
- **Istanza - richiesta documentazione da parte del comune.**

N.B. – Si attesta che per quanto è stato possibile accertare,agli atti d'ufficio non è stata rinvenuta la C.E. n. 04/64 del 23-06-1964 innanzi citata, ma una pratica della ricostruzione L.219/81 mai approvata, che si consegna in copia.
Da ricerca effettuata tramite protocollo telematico non risultano pratiche presentate di cui al punto **2.2** a nome dei Sigg.:

[redacted]

Mercogliano, lì 02/08/24

Il Richiedente
geom. Luigi Spina

CITTÀ di MERCOGLIANO Provincia di Avellino - V SETTORE TECNICO

Il sottoscritto autorizza, a norma del D. Lgs. n. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali" il Comune di Mercogliano ad inserire e conservare tutti i dati in archivio elettronico o cartaceo nonché a rendere note le loro elaborazioni ed in generale tutti i risultati dei trattamenti dei dati stessi in una forma che non consenta l'identificazione personale.

Il Richiedente
geom. Luigi Spina

Mercogliano, lì 02/08/24

Il Responsabile del Settore V Urbanistica
Ing. Alessandro Marsico

particella 510, è stato classificato dal vigente P.R.G. in zona "A1" che comprende l'aggregato urbano di antica formazione di Capocastello, ove vige il divieto assoluto di nuove costruzioni nelle aree inedificate. In tali aree sono ammesse soltanto operazioni di restauro, nonché interventi volti al recupero e alla ricostruzione del patrimonio edilizio esistente, danneggiato dal sisma, ai sensi della Legge 219/81;

la medesima particella ricade nella perimetrazione del P.di R. di iniziativa pubblica di cui al Titolo IV della Legge 457 del 5 agosto 1978 e s.m.e i., redatto ai sensi dell'art. 28 della Legge 219/81 (ora art. 34 del D.Lgs 76/90), secondo cui per la stessa è previsto un intervento di "Ristrutturazione edilizia B2";

la medesima particella ricade, inoltre, nella perimetrazione del P.di R. di iniziativa pubblica di cui al Titolo IV della Legge 457 del 5 agosto 1978 e s.m. e i., adottato con delibera del C.C. n. 162/bis del 25 maggio 1987 ed approvato con Decreto sindacale n. 44 del 2 maggio 1989, secondo cui per la stessa è previsto un intervento di "Manutenzione ordinaria-straordinaria";

su tale particella di terreno non è stata emessa ordinanza di sospensione di cui all'art. 30 del D.P.R. n. 380/01.

Si attesta che, ai sensi della Legge n. 353/00 del 21 novembre 2000, la particella su indicata non fa parte dei terreni comunali percorsi dal fuoco." (allegato e.)

L'unità immobiliare in oggetto è un'abitazione monofamiliare, ubicata alla via Roma nel centro abitato di Capocastello, in una zona acclive, ben esposta, dotata di tutti i servizi necessari e di facile accessibilità, ben servita da viabilità carrabile. La costruzione del fabbricato in esame risulta ultimata nell'anno 1970, come si evince dal condono edilizio presentato in data 1 aprile 1986 prot. 2701 (allegato f1.), giusta richiesta di licenza edilizia esaminata dalla commissione edilizia n.° 4 della seduta del 23 giugno 1964. (allegato f2.) La richiesta di edificazione non è stata integrata dai grafici di progetto, pertanto, è stato necessario presentare la domanda in sanatoria per le opere rientranti nella tipologia di abuso di cui alla Legge 28 febbraio 1985 n.47.

76/90), secondo cui per la stessa è previsto un intervento di "Ristrutturazione edilizia B2";

la medesima particella ricade, inoltre, nella perimetrazione del P.di R. di iniziativa pubblica al Titolo IV della Legge 457 del 5 agosto 1978 e s.m.e i., adottato con delibera del C.C. n. 162/bis del 25 maggio 1987 ed approvato con Decreto Sindacale n. 44 del 2 maggio 1989, secondo cui per la stessa è previsto un intervento di "Manutenzione ordinaria-straordinaria";

su tale particella di terreno non è stata emessa ordinanza di sospensione dei lavori in atto, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/01.

Si attesta che ai sensi della Legge n. 353/00 del 21 novembre 2000 la particella su indicata non fa parte dei terreni comunali percorsi dl fuoco". (allegato e.)

L'unità immobiliare in oggetto è una struttura destinata a laboratorio per arti e mestieri, ubicata alla via Roma nel centro abitato di Capocastello, in una zona acclive, ben esposta, dotata di tutti i servizi necessari e di facile accessibilità, ben servita da viabilità carrabile. La costruzione del fabbricato in esame risulta ultimata nell'anno 1970, come si evince dal condono edilizio presentato in data 1 aprile 1986 prot. 2701 (allegato f1.) giusta richiesta di licenza edilizia esaminata dalla Commissione Edilizia verbale n. 4 della seduta del 23 giugno 1964. (allegato f2.) La richiesta di edificazione non è stata integrata dai grafici di progetto, pertanto è stato necessario presentare la domanda in sanatoria per le opere rientranti nella tipologia di abuso di cui alla Legge 28 febbraio 1985 n.47.

In data 1 aprile 1986 prot. 2701 veniva presentata la domanda in sanatoria e il versamento di primo acconto della oblazione.

[redacted] quale tecnico incaricato a redigere pratica di condono edilizio ai sensi della Legge del 28 febbraio 1986, n.47, trasmetteva in data 12 giugno 1986 la relazione tecnica e i grafici in triplice copia, identificata con il protocollo n. 4962, al sindaco del Comune di Mercogliano.

In data 29 luglio 1986 con il protocollo n. 6324 la pratica veniva integrata con il versamento della seconda rata dell'oblazione. Inoltre, in data 16 ottobre 1986 veniva trasmessa al Comune l'attestazione del versamento

CITTA' DI MERCOGLIANO

Provincia di Avellino

IL RESPONSABILE DEL SETTORE V URBANISTICA

Spett.le geom Luigi Spina

OGGETTO: Verbale di consegna documenti accesso agli atti-relativi ad Istanza prot. 1048 del 17/01/2025

La sottoscritta arch. d'Argenio Arianna, in qualità di Responsabile del Settore V – Urbanistica del comune di Mercogliano (AV), in riscontro alla richiesta di accesso agli atti pervenuta a questo Ente il 17/01/2025 con prot. n. 1048, consegna i seguenti documenti:

- Pratica di condono 47/85 prot. 2701 del 01/04/86
- Determina RG 400 del 30.05.2024 – Linee guida relative a istanze di condono L. 47/1985, L.724/94 e DPR 380/2001 ricadenti nella perimetrazione Rischio Frana dell'Autorità di Bacino.

Si comunica che la procedura di condono è sospesa al 25.05.2012 come da attestato dell'arch. Giuseppe Pescatore rilasciato all'ing. Castellano.

Distinti saluti

Mercogliano, 13/02/2025

Il Responsabile del Settore V Urbanistica
arch. Arianna d'Argenio

CITTA' DI MERCOGLIANO

Provincia di Avellino

IL RESPONSABILE DEL SETTORE V URBANISTICA

Spett.le geom Luigi Spina

OGGETTO: Verbale di consegna documenti accesso agli atti-relativi ad Istanza prot. 1048 del 17/01/2025

La sottoscritta arch. d'Argenio Arianna, in qualità di Responsabile del Settore V – Urbanistica del comune di Mercogliano (AV), in riscontro alla richiesta di accesso agli atti pervenuta a questo Ente il 17/01/2025 con prot. n. 1048, consegna i seguenti documenti:

- Pratica di condono 47/85 prot. 2701 del 01/04/86
- Determina RG 400 del 30.05.2024 – Linee guida relative a istanze di condono L. 47/1985, L.724/94 e DPR 380/2001 ricadenti nella perimetrazione Rischio Frana dell'Autorità di Bacino.

Si comunica che la procedura di condono è sospesa al 25.05.2012 come da attestato dell'arch. Giuseppe Pescatore rilasciato all'ing. Castellano.

Distinti saluti

Mercogliano, 13/02/2025

Il Responsabile del Settore V Urbanistica
arch. Arianna d'Argenio



COMUNE DI MERCOGLIANO PROT. N° 0003181 DEL 13-02-2025 IN - partenza

COMUNE DI MERCOGLIANO

PROVINCIA DI AVELLINO

UFFICIO TECNICO

SI A T T E S T A

che il fabbricato costruito in Via S. Francesco [redacted] è stato costruito con licenza edilizia nº 4 del 23/6/1964.

Si rilascia all'interessato per gli usi consentiti.

Mercogliano, 22/3/1988

COMUNE DI MERCOGLIANO * UFFICIO TECNICO

IL TECNICO COMUNALE
(geom. Enzo D'Alessio)

COMUNE DI MERCOGLIANO (AVELLINO)

Io sottoscritto Segretario Comunale Capo, attesto che la presente copia fotostatica è conforme all'originale esibitomi e da me restituito.

Essa si compone di 1 fogli e si rilascia per uso consentito.

Mercogliano, li 22 MAR. 1988

Il Segretario Comunale Capo
L'IMPIEGATO ADDETTO DELEGATO
(Preziosi Ezio)

Ora Ricezione 11.Mar. 12:43

CITTA' di MERCOGLIANO

Provincia di Avellino

DETERMINAZIONE

Registro Generale

Numero 400 del 30-05-2024

SETTORE TECNICO URBANISTICA

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE

Numero 50 del 30-05-2024

OGGETTO:

Linee guida per i procedimenti autorizzativi relativi a istanze di condono edilizio legge 47/1985, Legge 724/1994, e DPR n. 380/2001, ricadenti nella perimetrazione del rischio frana dell'Autorità di Bacino.

Certificato pubblicazione DETERMINAZIONI numero 50 del 30-05-2024 firmato digitalmente da CARMINE di SOMMA il 30-05-2024 ora 17:18:39

Oggetto: **Linee guida per i procedimenti autorizzativi relativi a istanze di condono edilizio legge 47/1985, Legge 724/1994, e DPR n. 380/2001, ricadenti nella perimetrazione del rischio frana dell'Autorità di Bacino.**

PREMESSO CHE:

- Con DPCM del 12 dicembre 2006 (pubblicato sulla G.U. del 28.05.2007, n. 122) è stato approvato il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – Rischio di frana -, il quale, tra l'altro, prevede nelle aree a rischio o di attenzione perimetrate come ***R4, A4, Rpa, Apa, R3*** ed ***A3*** dal suddetto Piano occorre rispettare i divieti e le prescrizioni di cui agli artt. 3, 4, 5, 6 e 7 delle norme di attuazione del citato PSAI – Rf, le quali nell'intento di perseguire gli obiettivi d'incolumità delle persone, sicurezza delle strutture, delle infrastrutture e del patrimonio ambientale, vietano qualunque trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, infrastrutturale ed edilizio, con le sole eccezioni previste dall'articolo 3, comma 2, lettere da A9 ad H) e dall'articolo 6, comma 2, lettere da A) ad C);
- L'articolo 25, comma 5, delle richiamate norme di attuazione del PSAI demandano agli Enti ordinariamente competenti in materia di vigilanza e controllo sull'attività edilizia, l'osservanza delle misure stabilite dal piano stralcio, i quali dovranno accertare se gli interventi proposti comportino o meno quelle trasformazioni dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, infrastrutturale edilizio, in grado di compromettere il perseguimento dei succitati obiettivi di incolumità e sicurezza;
- **il carico urbanistico** è l'effetto che viene prodotto dall'insediamento primario come domanda di strutture ed opere collettive, in dipendenza del numero delle persone insediate su di un determinato territorio;
- **il carico insediativo** è tutto quanto riguarda gli insediamenti umani, la distribuzione ed il raggruppamento delle dimore dell'uomo che possono essere di tipo produttivo, residenziale, turistico-ricettivo.

VISTO l'art. 16 delle vigenti Norme di Attuazione e Misure di Salvaguardia del PSAI – Rischio Frana – in ordine al quale si è del parere che si possano equiparare le pratiche ancora in corso di definizione relative alle procedure di condono edilizio di cui alle Leggi 47/1985 e 724/1994 a quanto stabilito dal sopra richiamato articolo ovvero che in relazione alla sopravvenuta norma le istanze di condono siano da assoggettare all'accertamento della compatibilità idrogeologica ai sensi del successivo articolo 17. 2. delle medesime Norme. Nelle aree di cui al comma 1 è vietato qualunque tipo di intervento edilizio o modificazione di destinazione d'uso sugli edifici non condonati e illegittimamente costruiti.

DETERMINA

per quanto trasferito dall'articolo 25, comma 5 delle norme di attuazione del PSAI, ed in relazione a quanto innanzi, che possano concludersi positivamente i procedimenti relativi ad istanze di condono edilizio legge 47/1985 e legge 724/1994 nonché nei casi di richieste di Permessi di Costruire o SCIA per gli immobili ricadenti nella perimetrazione del rischio geomorfologico ***R4, A4, Rpa, Apa, R3*** ed ***A3,*** qualora siano verificate le seguenti condizioni:

A. **Cambi di destinazione d'uso ed ampliamento:**
Si ritiene possano concludersi positivamente le istanze di condono edilizio legge 47/1985 e legge 724/1994 che non determino aumento del carico insediativo ovvero che l'immobile originariamente legittimato con licenza edilizia/concessione edilizia prevedeva superficie ad uso residenziale/produttivo. Non saranno ammesse istanze relative ad immobili destinati, originariamente, ad uso produttivo per i quali siano intervenute trasformazioni ad uso residenziale che abbiano determinato un evidente aumento del carico insediativo rispetto a quello originariamente previsto e, conseguentemente, aumento dei fattori di rischio. Sarà posto a carico del richiedente la dimostrazione di quanto innanzi con la presentazione di studi ed approfondimenti. Le medesime condizioni saranno riferite nei casi di ampliamento di immobili regolarmente autorizzati.

B. **Procedimenti ordinari ai sensi del DPR n. 380/2001:**
Per quanto attiene i procedimenti ordinari Permessi di costruire e SCIA, si ritiene che possano concludersi positivamente i procedimenti relativi ad interventi di modesta entità

che pur configurandosi come nuova costruzione, non diano luogo ad incrementi del carico urbanistico eccezione fatta per gli interventi finalizzati al miglioramento, integrazione e sostituzione delle caratteristiche funzionali ed alle condizioni igienico sanitarie e di sicurezza – e del carico insediativo e che abbiano un rapporto di pertinenzialità e/o accessorietà agli edifici esistenti residenziali o agricole-zootecniche e che per semplicità di seguito si elencano:

a) Porticati nei limiti previsti dal vigente RUEC;
b) Tettoie aperte;
c) Garages e/o posti auto coperti o scoperti;
d) Balconi e terrazzi.

Tutti gli interventi realizzati o a realizzarsi dovranno essere corredati da uno Studio di Compatibilità idrogeologico a firma di idoneo tecnico all'uopo abilitato da redigersi in ossequio dell'articolo 17 delle vigenti Norme di Attuazione redatte dall'Autorità di Bacino.

Il Responsabile del SETTORE TECNICO
URBANISTICA
Di Somma Carmine

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico d.p.r. 445 del 28 dicembre 2000 e del d.lgs n. 82 del 7 marzo 2005 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa

Pubblicazione

La presente determinazione è stata pubblicata all' Albo dell' Ente il 30-05-2024

e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi fino al 14-06-2024.

Mercogliano, lì 30-05-2024

Il Responsabile della Pubblicazione
Il nominativo nel certificato di Firma

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico d.p.r. 44
28 dicembre 2000 e del d.lgs n. 82 del 7 marzo 2005 e norme collegate, il q
sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa

Tit.:5.6
Rif. int. 2024_29354

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

SETTORE COMPATIBILITÀ IDROGEOLOGICA STRUTTURE INFRASTRUTTURE E PIANIFICAZIONE SOTTORDINATA

[redacted]

[redacted] - *Richiesta parere per definizione pratica*

Si premette, che con D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. sono state soppresse le Autorità di Bacino, di cui alla L. 183/89, e contestualmente istituite le Autorità di bacino distrettuali, tra le quali la scrivente, relativa al Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale, e che l'esame istruttorio delle istanze di parere formulate a questa Autorità è condotto, con riferimento ai vigenti piani stralcio per l'assetto idrogeologico, redatti dalle suddette ex Autorità di Bacino, con specifico riguardo a quelli pertinenti per l'ambito territoriale (Unit of Management - UoM) in cui ricadono le opere/interventi oggetto dell'istanza, nonché ai piani di gestione distrettuali delle acque e del rischio di alluvioni (www.distrettoappenninomeridionale.it).

Tanto premesso, con riferimento all'oggetto ed alla documentazione inviata con nota a margine evidenziata, acquisita al prot. 29354 del 27/09/2024, la scrivente Autorità di Bacino Distrettuale osserva quanto segue:

- ✓ l'istanza in esame attiene al progetto per la sanatoria di un fabbricato senza titolo edilizio sito in [redacted]
- ✓ nell'ambito del *Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico - Rischio di frana* [PsAI-Rf], approvato con DPCM del 12/12/2006 (G.U. del 28/05/07 n. 122), il fabbricato oggetto della sanatoria in epigrafe sulla scorta della individuazione del mappale (come da stralcio allegato), con le approssimazioni insite nella scala di rappresentazione *1:25.000* del succitato PsAI-Rf, ricade a margini di un'area perimetrata come *Area a rischio molto elevato-R4*, per la presenza di indicatori geologici e geomorfologici di invasione/transito di fenomenologie franose a cinematica rapida; nel caso specifico, si tratta di una conoide detritico-alluvionale, quiescente/attiva;
- ✓ nelle aree *R4* le *Norme di Attuazione* del PsAI-Rf (v. artt. 3, c.1) nell'intento di perseguire gli obiettivi di *incolumità delle persone, sicurezza delle strutture, delle infrastrutture e del patrimonio ambientale*, vietano *qualunque trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, infrastrutturale ed edilizio* con le sole eccezioni previste dall'art. 3, comma 2, lettere da A) ad H);
- ✓ per il combinato disposto dei commi 5 e 6 dell'art. 25, delle Norme di Attuazione del suddetto PsAI-Rf, l'osservanza delle misure stabilite dal piano è assicurata dagli Enti ordinariamente competenti, per la vigilanza ed il controllo sulle attività inibite dalle stesse norme, i quali pongono in essere tutte le procedure e gli atti necessari alla loro attuazione, risolvendo a vantaggio della sicurezza e sulla base di studi ed indagini adeguati, laddove necessari, eventuali problemi di interpretazione derivanti da imprecisioni nelle rappresentazioni cartografiche, da scarsa definizione della rappresentazione o da incongruenze tra rappresentazione cartografica e stato dei luoghi, imputabili alla scala di redazione (1:25.000) del Piano".

In merito, poi, all'applicazione delle predette norme del PsAI-Rf nei procedimenti connessi a pratiche

di permessi in sanatoria occorre precisare che:

a) il parere di questa Autorità di Bacino, quale parere di compatibilità con la pianificazione di bacino vigente o in itinere, qualora previsto, ha senso solo se acquisito sul progetto di opere o interventi ancora da realizzare, mentre nei procedimenti di condono e/o sanatoria, più che l'acquisizione del predetto parere dell'Autorità, risulta essenziale stabilire se gli interventi abusivamente realizzati, per natura, destinazione dei lavori eseguiti e rilevanza delle alterazioni prodotte, non siano tali da pregiudicare il perseguimento, nelle specifiche aree interessate, degli obiettivi di cui al citato art. 3, c. 1 delle norme del PsAI-Rf e non precludano la possibilità di realizzare nelle stesse aree eventuali interventi per la mitigazione del rischio;

b) inoltre, come indicato nell'allegato parere espresso dalla Direzione Generale per la Difesa del Suolo – Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare sulla procedibilità delle pratiche di condono e/o sanatoria in aree a rischio o di attenzione (*prot. DDS/2008/10017 del 8/09/2008*), "*il procedimento di condono/sanatoria potrà concludersi positivamente solo ed esclusivamente previa rimozione del vincolo, da effettuarsi secondo le procedure di modifica indicate dalle norme di attuazione dei Piani Stralcio, in tutte le ipotesi in cui l'abuso riguardi incremento di volumetrie residenziali, industriali e turistico-alberghiere, ovvero modifiche di destinazioni urbanistiche da agricola ad altra destinazione*".

Per quanto sopra, la scrivente Autorità di bacino distrettuale, rappresenta che:

1) l'applicazione del suddetto art. 25, c. 6 non prevede l'acquisizione del proprio parere, tuttavia la stessa può fornire il proprio contributo valutativo in merito ad eventuali studi di dettaglio prodotti a supporto della definizione della ricadenza o meno dei manufatti in area perimetrata;

2) analogamente, nei procedimenti in sanatoria non occorre acquisire il proprio parere, ma accertare la sussistenza delle condizioni di cui ai precedenti punti a) e b), ai fini di una positiva conclusione di detti procedimenti.

Il Segretario Generale
Vera CORBELLI

Istruttoria tecnica: geol. Orsola Coppeta

MODULARIO Ambiente – 7

Mod. 7

Roma, - 8 SET. 2008

Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare

Direzione Generale per la Difesa del Suolo

Protocollo N. DSS|2008|10017

AUTORITA' DI BACINO
IRI - GARIGLIANO - VOLTURNO
Prot. n. 6864
del 09 SET. 2008

All'Autorità di Bacino dei Fiumi Liri-Garigliano e Volturno
Viale Lincoln Ex Area Saint Gobain
81100 CASERTA (CE)
fax n. 0823 300235

p.c. Regione Abruzzo
Direzione LL.PP.
Portici S. Bernardino, 25
67100 L'Aquila

Regione Campania
Area LL.PP. e OO.PP.
Settore Geotecnica, Geotermia e Difesa Suolo
Via De Gasperi, 28
80133 Napoli

Regione Lazio
Direzione Regionale Ambiente e cooperazione tra i popoli
Via R. Raimondi Garibaldi, 7
00145 Roma

Regione Molise
Direzione IV
Via Regina Elena, 1
86100 Campobasso

Regione Puglia
Settore Risorse naturali
Via delle Magnolie, 6
70026 Modugno (BA)

Protocollo Partenza N. 35991/2024 del 18-11-2024
Allegato 2 - Class. 05.06 - Copia Documento

Via Cristoforo Colombo, 44 - 00147 ROMA - Tel 0657228635/ Fax 0657228653

OGGETTO: Parere sulla proposta di circolare relativa alla *"Applicazione delle norme di attuazione dei Piani stralcio per l'Assetto Idrogeologico nei procedimenti connessi alle pratiche di condono edilizio e/o permessi in sanatoria ex L. 47/85, L. 724/94, L. 326/03 e DPR 380/01".*

Con riferimento alla richiesta di parere avanzata dall'Autorità di Bacino, nella seduta del Comitato Tecnico del 10/04/08, in merito alla proposta di circolare in oggetto, si comunica quanto segue.

STTT_GT
DS-ST-FM_2008_parere circolare condoni_LGV

Questa Amministrazione ritiene che non sia corretto impostare la modalità di definizione dei pareri sulle pratiche di condono edilizio e/o permessi in sanatoria, sul principio che la data di realizzazione dell'abuso sia rilevante al fine della procedura di rilascio del parere.

In particolare, questa Amministrazione è del parere che, qualora l'opera abusiva sia stata realizzata prima della pianificazione, la procedura di sanatoria non può essere differente da quella prevista nel caso di una edificazione abusiva realizzata dopo la pianificazione dell'Autorità di Bacino.

Conseguentemente, le due tipologie nella fattispecie devono essere trattate in modo analogo applicando la procedura più "garantista". Inoltre, indipendentemente dalla data della realizzazione dell'abuso, il procedimento di condono/sanatoria potrà concludersi positivamente solo ed esclusivamente previa rimozione del vincolo, da effettuarsi secondo le procedure di modifica indicate nelle norme di attuazione dei Piani Stralcio, in tutte le ipotesi in cui l'abuso riguardi incremento di volumetrie residenziali, industriali e turistico-alberghiere ovvero modifiche di destinazioni urbanistiche da agricola ad altra destinazione.

In altri termini, non è la databilità della realizzazione del bene oggetto di sanatoria che può determinare una semplificazione delle procedure di parere da parte dell'Autorità di Bacino, ciò soprattutto in ragione delle eventuali responsabilità che un tale procedimento potrebbe comportare a chi ha redatto le cartografie della pericolosità e del rischio idrogeologico contenute negli atti di pianificazione (Autorità di Bacino). Né detta responsabilità, verrebbe annullata nell'ipotesi in cui si lasciasse ad un tecnico esterno la redazione di un parere della conformità dell'opera ai principi ispiratori della pianificazione dell'Autorità di Bacino.

Per la rilevanza della problematica trattata e le possibili ricadute sui territori coinvolti, la presente è indirizzata, per opportuna informazione, alle Direzioni Regionali che leggono per conoscenza.

IL DIRETTORE GENERALE
(Ing. Mauro Luciani)

MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO
DIREZIONE GENERALE PER LA DIFESA DEL SUOLO

Protocollo Partenza N. 35991/2024 del 18-11-2024
Allegato 2 - Class. 05.06 - Copia Documento

AUTORITA' DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO MERIDIONALE
Protocollo Partenza N. 35991/2024 del 18-11-2024
Allegato 1 - Class. 05.06 - Copia Documento

Autorità di Bacino
dei Fiumi Liri - Garigliano e Volturno

81100 Caserta – Viale Lincoln - Fabbricato A4 (ex area Saint Gobain)
Tel. 0823 300 001 – Fax 0823 300 235 – e-mail: settore.pareri@autoritadibacino.it

Prot. n° 4203 (*) Caserta, 03 MAG. 2011

A tutti i Comuni del Bacino
loro SEDI

Oggetto: *Applicazione dell'art. 3 delle N.T.A. del Piano Stralcio Assetto Idrogeologico Rischio di Frana - Autorità di Bacino dei Fiumi Liri Garigliano e Volturno.*

Sono pervenuti da parte di alcuni Comuni quesiti in ordine alla corretta applicazione dell'art. 3 delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico - Rischio di frana [PsAI-Rf], approvato con DPCM del 12/12/2006 (G.U. del 28/05/2007, n. 122), nelle aree a rischio molto elevato o elevato (*R4*, *Rpa*, *R3*) ed in quelle di attenzione alta o medio-alta (*A4*, *Apa*, *A3*) nei casi di richieste di Permessi di Costruire, DIA o SCIA relativi ad interventi di modesta entità, che non comportano incremento del carico urbanistico, riguardanti essenzialmente sia adeguamenti igienico-sanitari che pertinenze residenziali o agricole-zootecniche.

Nel merito, la scrivente Autorità di Bacino, sentito il parere del Comitato Tecnico nella seduta del 16/03/2011, precisa quanto segue.

Nelle suddette aree, perimetrate a rischio o di attenzione molto elevata o elevata (*R4*, *A4*, *R3*, *A3*, *Rpa* ed *Apa*), le *Norme di Attuazione* del PsAI-Rf nell'intento di perseguire gli obiettivi d'*incolumità delle persone*, *sicurezza delle strutture, delle infrastrutture e del patrimonio ambientale*, vietano *qualunque trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, infrastrutturale ed edilizio* con le sole eccezioni previste dall'art. 3, comma 2, lettere da A) ad H) e dall'art. 6, comma 2, lettere da A) a C), rispettivamente per le aree *R4*, *A4*, *Rpa*, *Apa* e per le aree *R3*, *A3*. Inoltre, le stesse norme demandano (v. art. 25, comma 5) agli Enti ordinariamente competenti in materia di vigilanza e controllo sull'attività edilizia, l'osservanza delle misure stabilite dal piano stralcio.

Pertanto, spetta ai Comuni ogni valutazione tecnica in merito alla compatibilità delle istanze di trasformazione con i vincoli e le prescrizioni dettati dalle succitate *Norme di Attuazione* del PsAI-Rf, i quali dovranno accertare se gli interventi proposti comportino o meno quelle *trasformazioni dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, infrastrutturale ed edilizio*, in grado compromettere il perseguimento dei succitati obiettivi di incolumità e sicurezza, facendo salve le eccezioni contemplate dalle stesse norme, ed acquisendo, se previsto (v. art. 28), il parere di questa Autorità.

Il Segretario Generale
Dott. Geol. Vera CORBELLI

(*) La presente nota circolare è inviata solo via PEC in base a quanto disposto dalla Direttiva del Ministro della P.A. n. 8/2009 e già comunicato con note prot. n. 3073 del 9/04/2010 e n. 4147 del 13/05/2010.
Per eventuali chiarimenti contattare il dirigente del Settore Pareri **ing. Filippo Pengue** ai nn. **0823 300206 – 348 3361775** o all'indirizzo di posta elettronica **settore.pareri@autoritadibacino.it**

CITTA' DI MERCOGLIANO

Provincia di Avellino

All'On.le Consiglio Comunale
SEDE

Al Sindaco
SEDE

Oggetto: Classificazione delle aree da sottoporre all'imposizione IMU.

PREMESSA:

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 in data 29 dicembre 2022 è stato approvato il Piano Urbanistico Comunale;

La Legge 214/2011 ha introdotto, a decorrere dal 2012, l'istituzione dell'imposta municipale proprie (IMU), che sostituisce l'ICI e l'IRPEF fondiaria;

Mentre per i fabbricati la base imponibile è la base imponibile è la medesima dell'Ici, applicando alla rendita catastale rivalutata del 5% dei moltiplicatori variabili in relazione al gruppo catastale, per le aree edificabili l'IMU deve essere calcolata sulla base di valore venale in comune commercio;

In relazione a quanto innanzi il territorio comunale è stato suddiviso in zone omogenee come classificate dal vigente PUC e, quindi, si è proceduto alla determinazione dei valori delle aree edificabili, minimi dichiarabili ai fini dell'imposto municipale propria a decorrere dal 1° gennaio 2023.
In assenza di una comparazione in ordine ad atti di recenti compravendite, atteso il breve lasso di tempo intercorso tra l'approvazione del PUC (dicembre 2022) e la necessità di addivenire alla determinazione dei valori unitari ai fini della imposizione IMU, si è comunque tenuto conto dei valori determinati da accertamenti della agenzia delle entrate nonché ad indagini comparative presso operatori immobiliari locali per classificazioni analoghe delle aree.
Ritenendo, infine, per le finalità proprie della determinazione dei valori, il condizionamento del mercato dei *"suoli"* a seguito della normativa incentivante del *"Piano Casa"* fin dall'anno 2009 nonché degli incentivi legati ai *"Superbonus edilizi"* che hanno incalanato gli investimenti più verso gli immobili esistenti che ad un vero mercato dei suoli.

AREE EDIFICABILI:

DESCRIZIONE DELL'AREA	DESTINAZIONE URBANISTICA - PUC -	INDICE DI FABBRICABILITA'	VALORE VENALE €/mq
Sistema di Capocastello - San Modestino	Aggregati urbani connessi al nucleo storico d Capocastello (B)	1,00 mc/mq	€ 40
	Tessuti urbani consolidati del sistema lineare di San Modestino (B)	1,50 mc/mq	€ 60
	Complessi sanitari e terzari di importanza sovracomunale (F)	1,50 mc/mq	€ 40
	Comparti perequativi di integrazione residenziale del sistema San Modestino - C -	1,50 mc/mq	€ 40
Sistema di Torelli - Loreto	Tessuti urbani consolidati di Torelli (B)	1,50 mc/mq	€ 60
	Complessi commerciali esistenti lungo l'asse di ingresso al centro urbano (D)	1,50 mc/mq	€ 60
	Comparti perequativi di integrazione residenziale a Torelli - C -	1,50 mc/mq	€ 40
	Comparti perequativi di integrazione commerciale lungo l'asse di ingresso al centro urbano (D)	1,50 mc/mq	€ 60
	Parco polifunzionale Loreto		
Sistema di Torrette	Tessuti urbani consolidati di Torrette (B)	1,50 mc/mq	€ 60
	Aggregati urbani ai margini sud (B)	0,5 mc/mq	€ 20
	Complessi Commerciali esistenti di Torrette (D)	1,50 mc/mq	€ 60
	Complessi produttivi esistenti di Torrette (D)	0,50 mq/mq	€ 20
	Comparti perequativi di integrazione residenziale a Torrette - C -	1,50 mc/mq	€ 40
	Comparti perequativi di integrazione commerciale a Torrette (D)	1,50 mc/mq	€ 60
	Comparti di ridisegno del bordo urbano di Torrette - C -	0,50 mq/mq	€ 40
	Comparto perequativo di integrazione per servizi di livello territoriale a Torrette (F)	0,75 mc/mq	€ 30

TERRENI AGRICOLI

Il vigente PUC fissa per le zone agricole il lotto minimo per l'edificazione in mq 10.000 per cui, effettuate le opportune comparazioni di mercato, si ritiene per le aree agricole di superficie pari o superiore a mq 10.000 il valore unitario pari a **€ 10,00.**

In tutti gli altri casi il valore dei terreni agricoli è determinato secondo quanto previsto dalle vigenti norme di settore nonché da quanto previsto dal regolamento comunale in materia di IMU.

Mercogliano (AV) lì 22 maggio 2023

Il RESPONSABILE DEL SETTORE V URBANISTICA

Geom. Carmine di Somma

ALLEGATO "2" "B"

REGIONE CAMPANIA

A. G. C. "GESTIONE DEL TERRITORIO"

SETTORE "POLITICA DEL TERRITORIO"

SERVIZIO "PIANIFICAZIONE E TUTELA AREE NATURALI PROTETTE"

"NORME GENERALI DI SALVAGUARDIA"

1. PREMESSA

L'area del Parco Regionale del "PARTENIO", così come delimitata e riportata nella cartografia 1:25.000 allegata, è suddivisa, ai sensi della L.R. n. 33 del 1° settembre 1993, nelle seguenti zone:

• zona "A" – Area di riserva integrale;

• zona "B" – Area di riserva generale orientata e di protezione;

• zona "C" – Area di riqualificazione dei centri abitati, di protezione e sviluppo economico e sociale.

Ciascuna zona viene sottoposta ad un particolare regime di tutela in relazione ai valori naturalistici, ecologici, geomorfologici ed ambientali delle rispettive aree, nonché in rapporto agli usi delle popolazioni locali ed alla situazione della proprietà ed alle forme di tutela già esistenti.

2. NORME GENERALI DI SALVAGUARDIA

Fatta salva la disciplina nazionale e regionale di ciascuna materia, ivi compresi gli artt. 7, 15 e 19 della legge 97/94, la legge 47/85, l'art. 39 della legge 724/94 e successive modifiche ed integrazioni, compatibili con le finalità del Parco e con gli strumenti urbanistici vigenti e nel rispetto delle tipologie costruttive locali, nonché gli interventi P.O.P. e P.O.R. e Regolamenti C.E.E. 2078/92, 2080/92, 2081/93, 2082/93 e 2083/93, sull'intero territorio del Parco, si applicano le seguenti disposizioni.

2.0.1 Tutela dell'ambiente: Cave e discariche.

E' vietato aprire cave e miniere, l'escavazione di materiali litoidi degli alvei e delle zone golenali dei corsi d'acqua, nonché attivare discariche per qualsiasi tipo di rifiuti.

Nel rispetto delle norme vigenti in materia, ai sensi dell'art. 9bis della L.R. 17/95, per il recupero e la ricomposizione ambientale delle cave dismesse è consentito smaltire rifiuti provenienti da demolizioni, costruzioni e scavi, purché privi di materiali tossici e pericolosi.

La coltivazione in atto delle cave è ammessa provvisoriamente ai sensi dell'art. 36, comma 6, L.R. 17/95 con le procedure ivi previste entro i limiti del perimetro oggetto della denuncia di esercizio ed in regola con tutte le prescrizioni previste dalla legislazione vigente.

Nelle zona "A" e "B" le cave in esercizio saranno comunque chiuse entro tre anni dalla data di pubblicazione sul B.U.R.C. dell'atto istitutivo del Parco.

Le cave in atto di marmi pregiati o di materiali analoghi tradizionalmente usati per ornamenti o restauri, sempre che vengano coltivate a norma di legge, possono proseguire l'attività provvisoriamente ai sensi dell'art. 36, comma 6, L.R. 17/95 con le procedure ivi previste.

Sono vietati i movimenti di terra di qualsiasi genere ad eccezione di quelli che avvengono per la realizzazione di opere ed infrastrutture consentite ai sensi della presente normativa, con obbligo della ricomposizione ambientale e preventivamente autorizzati dalla Regione con le procedure di seguito previste.

E' vietato abbandonare rifiuti di qualsiasi genere.

2.0.2 Protezione della fauna.

E' vietato:

• esercitare l'attività venatoria e raccogliere e danneggiare la fauna minore;

• introdurre nuove specie animali estranee all'ambiente naturale fatti salvi gli interventi connessi con la normale conduzione delle attività agro-zootecniche e silvo-pastorali;

• allevare animali da pelliccia ed esotici non autoctoni.

Al di fuori dell'area di riserva integrale (zona A), ai fini del mantenimento dell'equilibrio faunistico, si possono prevedere eventuali prelievi faunistici, eventuali abbattimenti selettivi che, fino all'approvazione del Piano del Parco, sono autorizzati dall'Ente Parco e sono affidati alle Amministrazioni Provinciali competenti per territorio e sono, altresì, consentite le attività di cui all'art. 10, lettere c) e d) della legge 157/92.

Al di fuori della zona "A" sono consentite, previe intese con gli Enti gestori, gare cinofile, fermo restante il divieto di sparo. E' vietata, altresì, la contemporaneità di più attività cinofile all'interno del territorio del Parco.

2.0.3 Raccolta di singolarità.

E' vietato effettuare la raccolta delle singolarità geologiche, paleontologiche, mineralogiche e di reperti archeologici.

La raccolta può essere autorizzata dall'Ente Parco esclusivamente ai fini didattici e scientifici.

2.0.4 Protezione della flora ed attività agronomiche e silvo-pastorali.

E' vietato introdurre nuove specie vegetali estranee all'ambiente naturale, fatti salvi gli interventi connessi con la normale conduzione delle attività agro-silvo-pastorali.

E' vietato raccogliere e danneggiare la flora spontanea erbacea ed arbustiva ivi compresi i relitti vegetazionali ad eccezione di quanto eseguito per fini di ricerca e di studio, ricostituzione boschiva e di difesa suolo e prevenzione fitosanitaria, previa autorizzazione dell'Ente Parco; sono comunque consentiti il pascolo e, al di fuori della Zona "A", lo sfalcio dei prati naturali e la raccolta di funghi, tartufi ed altri prodotti del sottobosco, nel rispetto delle vigenti normative e degli usi e consuetudini locali.

E' vietato accendere fuochi; sono esclusi gli abbruciamenti connessi alle attività agronomiche e di pulizia nei castagneti, oliveti e noccioleti, nonché quelli relativi a tutte le produzioni agricole ed alle attività di allevamento e di produzione di carbone vegetale, nel rispetto delle leggi regionali 8/96 ed 11/96.

Salvo che in zona "A" le autorizzazioni al taglio in esecuzione dei piani di assestamento forestale adottate dal Presidente della Giunta Regionale, nelle more della costituzione dell'Ente Parco, vengono rilasciate dall'Autorità territoriale competente in materia.

E' vietata l'alterazione dell'andamento naturale del terreno e delle sistemazioni idrauliche agrarie esistenti.

2.0.5 Tutela delle zone boschive.

Per i **tagli dei boschi** nelle aree Parco si applicano le disposizioni contenute nell'allegato "C" alla L.R. 11 del 7 maggio 1996, nonché dagli artt. 21 e 22 della stessa legge e dall'art. 23 della L.R. 5/99.

Nei territori compresi nell'area Parco i tagli delle colture ed appezzamenti non considerati boschi ai sensi dell'art. 15 della stessa legge, sono soggetti ad autorizzazione ai sensi dell'art.11 del Regolamento (allegato "B") alla L.R. 11/96, così come modificato dall'art. 23 della L.R. n.5/99.

2.0.6 Tutela della risorsa idropotabile e dell'assetto idrogeologico.

E' vietato realizzare nuove opere per la sistemazione fluviale e modificare il regime delle acque ad eccezione degli interventi di riqualificazione ambientale e di interventi migliorativi connessi: con l'attività agricola, zootecnica e silvo-pastorale, con la gestione della risorsa idropotabile, con la conservazione dell'originario assetto idrogeologico ed effettuati con tecniche di ingegneria naturalistica, previa autorizzazione dell'Ente Parco, che dovrà pronunciarsi entro 90 giorni dalla data di ricezione della richiesta di autorizzazione e comunque con le procedure di cui alle norme relative alla "Tutela del patrimonio edilizio e disciplina edilizia" di seguito indicate.

Lungo le aste fluviali non si possono eseguire opere di consolidamento e sistemazione spondale che alterino i caratteri naturalistici degli argini e dell'insieme ecosistemico né sbarramenti artificiali dei flussi fluviali che precludano definitivamente il naturale trasporto delle ghiaie e la risalita delle specie ittiche.

Il consolidamento per i fenomeni franosi ed erosivi va eseguito con tecniche di ingegneria naturalistica. Qualora, previa certificazione di istituti scientifici o universitari per interventi pubblici o di rilevante entità e di perizie geologiche per gli altri casi, venga accertato che la tecnica di ingegneria naturalistica non sia applicabile, saranno consentiti interventi da valutare nella loro compatibilità ambientale caso per caso.

Nelle citate zone "A" e "B" è vietata qualsiasi modifica dello stato dei luoghi nell'ambito di una fascia di ml. 150 su entrambe le sponde ad eccezione di interventi di sistemazione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua da realizzarsi esclusivamente con interventi di ingegneria naturalistica e nel rispetto del D. L.vo 490/99, fatto salvo quanto previsto al comma precedente.

Per la effettuazione di tali interventi si rende necessario il parere dell'Autorità di Bacino competente.

2.0.7 Infrastrutture di trasporto e cartellonistica.

E' vietato, ad eccezione delle zone "C", aprire nuove strade, ferrovie, impianti a fune, ad eccezione di elipiste e viabilità di servizio agricolo-forestale e di altra struttura necessaria per operazioni di soccorso ed antincendio boschivo che non devono superare i tre metri di larghezza e debbono essere inibite al traffico rotabile privato, fatto salvo l'utilizzo da parte dei conduttori dei fondi serviti.

E' consentita la ristrutturazione delle strade interpoderali (pubbliche e/o private) esistenti connesse alle attività agricole nei limiti e nel rispetto delle dimensioni e delle tipologie esistenti.

E' inoltre consentita la manutenzione di tutti i tipi di strade e sentieri esistenti.

E' vietato apporre cartellonistica e manufatti pubblicitari fuori dai centri urbani. La suddetta cartellonistica deve essere preventivamente disciplinata da apposito piano redatto ed approvato dai singoli comuni che dovrà prevedere l'uso di materiali naturali ed integrati nell'ambiente.

2.0.8 Infrastrutture Impiantistiche.

Non è consentito **installare nuovi impianti per la produzione (centrali idroelettriche, eoliche e similari) ed il trasporto di energia (elettrodotti superiori a 60 KV, gasdotti, etc.) nonché per le telecomunicazioni, ad eccezione di quelli necessari, in zona "C", alla copertura di servizi per le comunità locali, per l'alimentazione di strutture radio ripetitrici della rete radio A.I.B. regionale e di quelli necessari per l'attività di soccorso e di vigilanza, salvo autorizzazione dell'Ente Parco e, per gli interventi di rilevante entità, previo parere della Regione Campania.**

E' vietato realizzare nuovi bacini idrici se non per necessità individuate dall'Ente Parco e/o connesse all'anticendio boschivo previa autorizzazione regionale nelle forme previste dalle norme vigenti.

E' consentita la manutenzione di tutti i tipi di impianti esistenti.

E' consentita **in tutte le zone la realizzazione (tranne che in zona "A", l'adeguamento è sempre consentito) degli impianti tecnologici ed infrastrutturali quali sistemi fognari e di depurazione, idrici, elettrici, telefonici e sistemi similari di pubblica utilità sia di rilevanza comunale che sovracomunale. Ai sensi delle circolari del P.C.M. n. 1.1.2/3763/6 del 20 aprile 1982 e n.3763/6 del 24 giugno 1982, la localizzazione dei manufatti e delle volumetrie strettamente indispensabili alla realizzazione e funzionalità dei predetti impianti tecnologici ed infrastrutturali deve essere autorizzata ai fini ambientali ai sensi del D. L.vo 490/99.**

2.0.9 Circolazione.

E' vietato circolare con veicoli di ogni genere al di fuori delle strade carrabili esistenti, anche di tipo interpoderale, fatta eccezione per i mezzi necessari al trasporto di prodotti e degli addetti ai lavori agro-silvo-pastorali, nonché i mezzi di protezione civile e di ogni altro ente pubblico e di quelli in servizio di vigilanza all'uopo autorizzati.

2.0.10 Tutela del patrimonio edilizio e disciplina edilizia.

In tutte le zone del patrimonio edilizio esistente **sono consentiti**:

• interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, cui all'art. 31, lett. a), b) e c) della legge 457/1978, della legge 730/1985 e della legge regionale 41/1984 nonché di ristrutturazione edilizia; l'intervento di ristrutturazione edilizia, deve puntare alla riqualificazione dell'edilizia recente senza comportare alcun incremento delle volumetrie esistenti.

Fermo restando il rispetto assoluto delle tipologie architettoniche tradizionali è consentita la variazione di destinazione d'uso per fini agrituristici;

• interventi per la demolizione e ricostruzione in sito, finanziati ai sensi della legge 219/81, per gli immobili danneggiati dagli eventi sismici del 1980 e 1981;

• l'adeguamento igienico-sanitario ed alle norme di sicurezza nonché per il superamento delle barriere architettoniche secondo gli standards previsti dalla normativa di settore per gli edifici pubblici e con destinazione turistico-ricettiva, compresi i campeggi e immobili ad uso agro-turistico esistenti ed attivi e strutture in legno.

I suddetti interventi devono essere compatibili con le esigenze della tutela paesistica con particolare riferimento al rispetto dei punti di vista panoramici, delle vedute panoramiche residuali tra gli edifici esistenti, della geomorfologia e dell'andamento naturale del terreno, delle altezze degli edifici stessi e di quelli esistenti al contorno.

2.1.0 Per gli immobili di cui agli artt. 139 e 140 del D. L.vo 490/99 e, più in generale, anche in zona "C", per i centri storici e per i nuclei e immobili rurali di valore storico ed ambientale valgono le seguenti prescrizioni:

2.1.1 tutte le finiture esterne degli edifici devono sia prevedere l'utilizzo di materiali tradizionali, rivalutando le tecniche artigianali campane, che essere compatibili con il decoro ambientale. Sono vietate le tinteggiature murarie delle superfici esterne in resine sintetiche non traspiranti, i rivestimenti in materiali polivinilici o asfaltaci nonché le persiane avvolgibili;

2.1.2 i canali pluviali a vista dagli spazi pubblici, le gronde di raccolta e displuvio e ogni altra tubazione o condotta a vista devono essere realizzate o sostituite con elementi in lamiera zincata o in rame con esclusione di materiale plastico o PVC di qualsiasi tipo;

2.1.3 le canalizzazioni di impianti tecnici devono essere collocate sotto traccia;

2.1.4 le ringhiere, i corrimani, le grate ed i cancelli di ogni tipo, visibili all'esterno, devono essere realizzati in ferro battuto o lavorato.

2.1.5 i manti di copertura dei tetti a falde devono essere in coppi, mentre le coperture piane devono escludere l'impegno di manti bituminosi e di tutti quei materiali che alterino la fisionomia e la cromia del contesto in cui sono inserite;

2.1.6 le opere lapidee non vanno tinteggiate e devono essere ripulite senza l'impiego di sostanze abrasive;

2.1.7 gli impianti di antenne televisive posizionate sulle abitazioni devono essere del tipo centralizzato ed unici per ogni singolo fabbricato;

E' vietato l'uso di alluminio anodizzato;

2.2.0 Gli interventi per la recinzione dei fondi agricoli, delle aree libere e delle aree edificate devono essere realizzate secondo le sottoelencate modalità:

• per le aree agricole, i boschi, gli incolti, le aree di macchia, possono realizzarsi recinzioni con filo metallico e pali in legno, ovvero con siepi di arbusti di essenze tipiche del luogo, sempre che non ostacolino le libere visuali;

• al di fuori della zona "A" (ove sono vietate), per le aree a destinazione residenziale e diverse da quelle sopra elencate, ricadenti in tutte le zone delle presenti Norme, possono realizzarsi recinzioni in muratura a vista, anche con inserimento di cancellate metalliche, queste ultime della massima trasparenza, fatto salvo quanto previsto al punto <<3.2.7>>.

In ogni caso, l'altezza delle recinzioni di qualsiasi tipo, non può superare i due metri.

2.2.1 Per la finitura delle pavimentazioni delle aree scoperte, anche di pertinenza di edifici o comunque di spazi non edificati, ad esclusione delle strade pubbliche già asfaltate e di quelle da realizzare compatibilmente con le norme delle singole zone, si devono utilizzare materiali che consentano l'assorbimento delle acque meteoriche. I calpestii pubblici e privati con pavimentazione o basolati tradizionali non devono essere ricoperti né sostituiti con altri materiali. Al termine dell'installazione di servizi a rete interrati, devono essere ripristinati i manti di calpestio nel rispetto della presente normativa, usando materiali lapidei posti in opera a regola d'arte secondo le tipologie tradizionali della zona.

2.2.2 I muri di contenimento del terreno vanno realizzati con materiale lapideo locale a faccia vista senza stilatura di giunti o, in casi eccezionali quando sia indispensabile ricorrere a strutture armate, queste vanno rivestite di materiale lapideo di tipo tradizionale locale.

2.2.3 Le fasce di rispetto stradale riferite al D.M. n. 1444/68, nel rispetto delle norme di sicurezza stradale, vanno sistemate a verde.

2.2.4 Le aree derivanti dal ripristino dello stato dei luoghi, a seguito di demolizione di opere abusivamente realizzate e non sanabili, sono assoggettate al regime di tutela delle zone di rispetto. Allo scopo, deve essere redatto apposito progetto che, unitamente alle opere di demolizione, preveda interventi di riqualificazione ambientale.

Nelle zone "B" e "C" la conformità alla normativa urbanistica delle opere e degli interventi eseguibili previo rilascio di concessione o di autorizzazione è verificata dal Sindaco all'atto del rilascio della concessione o dell'autorizzazione, dandosene immediata comunicazione da parte del Sindaco alla Regione, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 33/93, che può annullare, motivatamente, nel termine di novanta giorni dalla ricezione della comunicazione, fatte salve le concessioni in sanatoria che sono consentite soltanto nelle zone "C" e nelle zone "B" e possono essere rilasciate solo per gli interventi previsti dalla normativa urbanistica degli strumenti urbanistici vigenti ed ammesse dalla normativa delle norme di salvaguardia.

3. ZONIZZAZIONE

3.1.0 - Zona "A" – Area di tutela integrale.

L'ambiente naturale è tutelato nella sua integrità ecologica ed ambientale con la stretta osservanza dei vincoli già previsti dalle leggi vigenti.

Nella zona "A" vigono le seguenti norme oltre quelle generali di salvaguardia di cui al punto **2).**

E' vietata:

• la pesca negli specchi e nei corsi d'acqua;

• la raccolta delle singolarità geologiche, paleontologiche, o mineralogiche e dei reperti archeologici, ad eccezione di quanto eseguito per fini di ricerca e di studio, previa autorizzazione dell'Ente Parco.

In tale area sono consentite e vengono favorite, le utilizzazioni e le attività produttive di tipo agro-silvo-pastorale, secondo gli usi tradizionali.

E' vietata l'alterazione dell'andamento naturale del terreno e delle sistemazioni idrauliche agrarie esistenti.

E' consentito l'uso agricolo del suolo, se già praticato, con le seguenti prescrizioni:

• è vietato l'impianto di nuove serre di qualsiasi tipo e dimensione;

• è vietata l'introduzione di coltivazioni esotiche ed estranee alle tradizioni agrarie locali;

• è vietata la sostituzione di colture arboree con colture erbacee.

E' consentito il taglio dei boschi se contemplato in Piani di assestamento vigenti. In caso di assenza di Piano di assestamento o di Piano scaduto, è consentito esclusivamente il taglio dei boschi cedui con l'obbligo, per l'Ente competente al rilascio dell'autorizzazione, di prescrivere il rilascio di un numero di matricine doppio di quello normalmente rilasciato prima dell'inclusione del territorio in area Parco.

3.2.0 - Zona "B" – Area di riserva generale orientata e di protezione.

Nella zona "B" vigono le seguenti norme oltre quelle generali di salvaguardia di cui al punto **2)**:

3.2.1 Attività sportive. **E' vietato** lo svolgimento di attività sportive con veicoli a motore di qualsiasi genere;

3.2.2 Protezione della fauna. In tale area **è vietata**:

• l'introduzione di nuove specie animali e vegetali estranee all'ambiente naturale, fatti salvi gli interventi connessi alla normale conduzione delle attività agro-zootecniche e silvo-pastorali;

• la pesca negli specchi e nei corsi d'acqua, fatta salva quella con singola canna nel rispetto delle specie e dei tempi stabiliti dai calendari annuali.

3.2.3 Protezione della flora ed attività agronomiche e silvo-pastorali.

Sono ammesse e regolamentate, secondo gli usi tradizionali, le attività agro-silvo-pastorali, artigianali, turistiche e ricreative finalizzate ad un corretto utilizzo del Parco.

Sono consentiti gli interventi previsti nei piani di assetto forestale, diretti alla conservazione, alla tutela ed al ripristino della flora e della fauna.

Sono consentite le attività agricole con impianti arboree e frutticoli esistenti nelle zone vincolate, consentendone l'ampliamento compatibilmente con la tutela del paesaggio.

In tale area **sono consentite e vengono favorite:**

• rimboschimenti con essenze autoctone, arboricoltura da legno, operazioni di fronda e di potatura necessarie per le attività agricole;

• opere antincendio, ivi incluse le piste tagliafuoco, lavori di difesa forestale e di regimazione e sistemazione di corsi d'acqua; sistemazione delle pendici, di conservazione del suolo con sistemi naturali;

• trasformazione di cedui castanili in castagneto da frutto e l'impianto ex novo di castagneti da frutto compatibilmente con la tutela del paesaggio.

Fermo restando le prescrizioni di cui alle norme generali nella zona è consentito il taglio colturale e produttivo.

3.2.4 Circolazione. E' consentita la circolazione, fuori dei percorsi stradali, dei veicoli a motore per i mezzi necessari allo scavo, al restauro ed alla sistemazione delle strutture archeologiche e per i mezzi necessari alle normali attività di sorveglianza e soccorso.

3.2.5 Infrastrutture impiantistiche. E' consentita la posa di cavi e tubazioni interrati per reti di distribuzione dei servizi di pubblico interesse, ivi comprese le opere igienico-sanitarie che non comportino danni per le alberature di alto fusto né la modifica permanente della morfologia del suolo; cabine di trasformazione elettrica; tutti gli interventi che comunque non interessano l'aspetto esterno dell'edificio; piccoli serbatoi per uso idropotabile; adeguamento di impianti tecnici alle norme di sicurezza; opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche;

3.2.6 Uso del suolo. Sono consentiti:

• interventi volti alla conservazione ed alla ricostituzione del verde nonché delle zone boscate secondo l'applicazione di principi fitosociologici;

• interventi di prevenzione dagli incendi;

• interventi di risanamento e restauro ambientale per l'eliminazione di strutture e di infrastrutture in contrasto con l'ambiente, di cartelloni pubblicitari e di altri detrattori ambientali;

• interventi di sistemazione ed adeguamento della viabilità pedonale e carrabile;

• realizzazione di piste ciclabili utilizzando percorsi esistenti.

3.2.7 Tutela del patrimonio edilizio e disciplina edilizia. E' consentito l'adeguamento igienico funzionale delle case rurali esistenti fino al raggiungimento degli indici fondiari stabiliti al punto 1.8 del Titolo II (Direttive e parametri di pianificazione) dell'allegato alla L.R. 14/82 e precisamente:

• aree boschive, pascolive ed incolte: 0,003 mc/mq;

• aree seminative ed a frutteto: 0,03 mc/mq;

• aree ad uso produttivo per l'esclusiva attività zootecnica: 0,05 mc/mq;

• aree seminative irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva: 0,05 mc/mq.

Le attrezzature e le pertinenze possono essere incrementate entro il limite del 20% dei volumi esistenti a ciò destinati.

In tale area **sono consentite** e vengono favorite, secondo gli usi tradizionali, le utilizzazioni e le attività produttive di tipo agro-silvo-pastorale, ivi compresa la realizzazione di piccole strutture strettamente connesse alle attività agricole ed alla commercializzazione di prodotti tipici locali. Le strutture da realizzare non possono superare le dimensioni di mt. 5x6 per essiccatoi e mt. 4x4 per altri usi e non possono essere contigue; comunque in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti. Sono inoltre consentite, tramite il recupero del patrimonio edilizio esistente, nuove attività artigianali, nonché agrituristiche ricettive, purché compatibili con l'equilibrio ambientale e con la capacità di carico dei sistemi naturali.

In ogni caso occorre preventiva autorizzazione della Giunta Regionale che deve pronunciarsi entro 90 giorni dalla data di ricezione della richiesta di autorizzazione.

In tali aree **sono consentite** e vengono favorite e sviluppate le attività agrituristiche e artigianali, purché compatibili con l'equilibrio ambientale e con la capacità di carico dei sistemi naturali, tramite il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia da effettuarsi secondo le prescrizioni generali.

E' ammesso l'ampliamento della volumetria esistente entro il massimo del 10% per l'adeguamento igienico, con esclusione degli immobili di valore storico-artistico ed ambientale-paesistico.

E' consentita la recinzione della proprietà private salvaguardando il passaggio della fauna minore; è consentita la continuazione di esercizio dei campeggi organizzati già esistenti nelle aree destinate a tale scopo ed appositamente attrezzate.

3.3.0 - Zona "C" – Area di riqualificazione dei centri abitati di promozione e sviluppo economico e sociale.

L'area comprende gli insediamenti antichi, isolati e/o accentrati, di interesse storico ed ambientale integrati o non con gli insediamenti di recente realizzazione.

Nella zona "C" vigono le seguenti norme oltre quelle generali di salvaguardia di cui al punto 2) e quelle di cui ai punti <<3.2.1>>, <<3.2.2>>, <<3.2.3>>, <<3.2.4>> e <<3.2.5>> della zona "B".

3.3.1 Tutela del patrimonio edilizio e disciplina edilizia. Su tutto il territorio del Parco ricadente in zona "C" sono fatte salve le previsioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti e, ove esistenti, le norme sulla ricostruzione delle zone terremotate (ex legge 1431/62, 219/81, 363/84 e successive modificazioni ed integrazioni).

Gli insediamenti di edilizia minore, rurale, sparsa, dei centri storici devono essere recuperati nel rispetto delle tipologie tradizionali, per la promozione delle attività economiche delle collettività locali in stretta armonia e coesistenza con le attività del Parco in conformità al disposto della Legge Regionale di attuazione della Legge 179/92.

4. NORME GENERALI E TRANSITORIE

4.1.0 Norme transitorie. Nelle more dell'istituzione dell'Ente Parco la Regione Campania si sostituisce ad esso per tutto quanto previsto nelle suindicate norme inclusa la riscossione delle sanzioni di cui all'art. 25 della L.R. n. 33 del 1° settembre 1993.

4.2.0 Vigilanza. La vigilanza sul territorio è affidata, oltre che all'Arma dei Carabinieri ed alle Forze di Polizia Giudiziaria ed agli Agenti di Polizia Urbana e Locale, agli Agenti del Corpo Forestale dello Stato, alle Guardie Giurate Ambientali della Regione Campania, alle Guardie Giurate Volontarie dipendenti dalle Associazioni Protezionistiche, ai guardiacaccia e guardapesca delle Amministrazioni Provinciali, nonché alle apposite Guardie Giurate nominate dall'Autorità competente.

5. CARTOGRAFIA

La cartografia del Parco in scala 1:25.000 è depositata presso il Settore Politica del Territorio (Servizio Parchi) della Regione Campania.