

Allegato 1_SCHEDA RIEPILOGATIVA DEL BENE

DATI CONOSCITIVI

Denominazione: **Complesso ex O.N.P.I. Cava de' Tirreni;**

Indirizzo: **Corso Mazzini 124**

Provincia: **Salerno**

Comune: **CAVA DE' TIRRENI**



TIPOLOGIA DEL BENE: COMPLESSO IMMOBILIARE

- Destinazione d'uso attuale: OCCUPATO;
- Stato di conservazione: ACCETTABILE.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

- Numero corpi di fabbrica: 1 PRINCIPALE + PALAZZINA UFFICI + CAPPELLA;
- Superficie realizzata fabbricato principale: mq. 8.099 compreso cortile;
- Superficie realizzata palazzina uffici: mq. 219;
- Superficie area catastale: mq. 5.997.

CENNI STORICI

- Il complesso immobiliare è pervenuto alla Regione

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

- Il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato principale, (un tempo adibito ad ospizio per pensionati), costituito da una vecchia costruzione che si eleva per cinque piani fuori terra, da un piano interrato, dove è posizionata la centrale termica, e da un corpo aggiunto al piano terra, realizzato successivamente (locale ricreazione) formando un tutt'uno col fabbricato;
- i collegamenti tra i vari piani sono assicurati da rampe di scale rivestite in marmo e da un ascensore;
- la struttura portante risulta essere in muratura di tufo e solai in ferro e laterizi;
- le murature, sia perimetrali che di spina, di notevole spessore, vanno da *cm. 110* al piano terra, in modo decrescente, fino a *cm. 45* al terzo piano;
- i pavimenti ben connessi;
- impianti da ristrutturare come gli infissi interni ed esterni essendo l'immobile in disuso, con evidenti segni di abbandono e degrado diffuso;
- il solaio di copertura è ricoperto da guaina bituminosa ed i

DATI CONOSCITIVI

Denominazione: **Complesso ex O.N.P.I. Cava de' Tirreni;**

Indirizzo: **Corso Mazzini 124**

Provincia: **Salerno**

Comune: **CAVA DE' TIRRENI**

Campania a seguito della devoluzione del patrimonio della soppressa O.N.P.I. Secondo le modalità indicate nel D.P.R. 09/03/1979;

- Cava si vuole fondata 16 secoli a. C. dai "Tirreni" e perciò chiamata Cava de' Tirreni per deliberazione del Consiglio Municipale del 27 agosto 1862. Prima si chiamò anche Cava Martelliana, in onore, della famiglia Metalli;
- la città è attraversata da nord a sud dal Corso Italia, fiancheggiato da caratteristici portici; sulla destra, ad un certo punto, si apre la piazza Vittoria Emanuele III, ornata da una bella fontana e delimitata dalla fronte del Duomo;
- Il complesso ex O.N.P.I. conosciuto, oggi come ex *casa di riposo*, risulta essere stato insediato nella struttura di un ex albergo (Hotel de Londres), edificato alla fine del XIX secolo o agli inizi del XX secolo ed è ubicato all'inizio del Corso Mazzini, vicino allo stadio comunale e poco distante dallo svicolo autostradale, in zona suburbana.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

- Il complesso immobiliare (**ID 155** dell'inventario dei beni patrimoniali) è attualmente occupato *dal Comune di Cava de' Tirreni*;
- delimitato a nord ed est da un muro in pietrame alto più di tre metri, al lato sud da un muretto con sovrastante rete metallica ed al lato ovest da un vialetto delimitato da un fabbricato;
- l'edificio, ad un'ampia analisi, risulta aver preso la totalità della connotazione formale quale complesso assistenziale pur rimanendo visibili ampie caratterizzazioni tipologiche *dell'ex "Hotel de Londres"*;
- sono individuabili superfetazioni ed ampliamenti successivi alla conformazione originaria;
- risultano preesistenze interessanti quali il portale d'ingresso sul Corso Mazzini ed alcune delle essenze arboree presenti nel giardino di pertinenza;
- è presente una Cappella, con annessa Sagrestia, prospiciente un piccolo cortile interno che, insieme ad alcuni locali limitrofi, vengono parzialmente utilizzati come deposito di piante ed attrezzature varie dal Servizio Verde Pubblico del Comune di Cava de' Tirreni.

RIFERIMENTI CATASTALI

Dalle visure catastali, il complesso ex O.N.P.I. risulta avere i seguenti dati :

N.C.E.U. Comune di Cava de' Terreni

vari terrazzamenti sono pavimentati con piastrelle in gres;

- le strutture (murature e solai) non presentano fessurazioni, tranne quelle riscontrate solo su alcune travi in c.a. su cui poggia il solaio del primo piano a sinistra dell'entrata del fabbricato, dovute al ferro arrugginito all'interno;
- antistante al fabbricato vi è un'ampia corte da cui parte il viale che porta al cancello d'ingresso che da sul corso Mazzini. Esso delimita, alla sua sinistra, un giardino con alberi di alto fusto quali pini, palme e da una piccola fontana con alla sua destra un'area non alberata, sulla quale è stata realizzata una tettoia in prefabbricato, smontabile;
- la palazzina a due livelli adibita ad Uffici ed ubicata all'inizio del viale sulla sinistra, entrando dal cancello d'ingresso in ferro;
- vicino alla suddetta palazzina sono presenti un locale deposito, due piccoli locali adibiti a w.c., mentre vicino alla tettoia, al lato nord, ulteriori due piccoli corpi di fabbrica adibiti a wc.

CONSISTENZA COMPLESSO IMMOBILIARE

Dalla relazione di stima redatta dall'Agenzia del Territorio n. 19994 del 28 dicembre 2006 agli atti della U.O.D. 03 Patrimonio, risulta la seguente:

Fabbricato Principale ex Casa di Riposo

Piano terra

- Ricr. atrio scala ingresso Sup. real. 370 mq.
- Deposito lavanderia Sup. real. 165 mq.
- Cappella segr. Sup. real. 128 mq.
- Uffici Sup. real. 640 mq.
- Cortile interno Sup. real. 138 mq.
- Corte est. – giardino Sup. real. 3.720 mq.

Piano Ammezzato

- Dormitorio personale Sup. real. 540 mq.
- Lavanderia Sup. real. 75 mq.
- Terrazze Sup. real. 428 mq.

Primo Piano

- Dormitorio Sup. real. 644 mq.
- Terrazzi Sup. real. 75 mq.

Piano Secondo

- Dormitorio Sup. real. 601 mq.
- Terrazzi Sup. real. 12 mq.

Allegato 1_SCHEDA RIEPILOGATIVA DEL BENE

DATI CONOSCITIVI

Denominazione: **Complesso ex O.N.P.I. Cava de' Tirreni;**

Indirizzo: **Corso Mazzini 124**

Provincia: **Salerno**

Comune: **CAVA DE' TIRRENI**

- foglio 16 p.lla 126 – 128 - 807 cat. D/2;

N.C.T. Comune di Cava de' Tirreni

- foglio 16 p.lla 128 qualità E. U. Superf.3.791 mq.;
- foglio 16 p.lla 126 qualità E. U. Superf. 102 mq.;
- foglio 16 p.lla 807 qualità E. U. Superf. 42 mq.;
- foglio 16 p.lla 1111 qualità Semin. Superf.1.998 mq.

Superficie catastale complessiva del complesso misura, quindi, mq. **5.993**

C'è da tener presente che vi è discordanza tra le planimetrie catastali dei corpi di fabbrica e l'estratto di mappa.

VINCOLI

- dichiarato, dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Generale per i Beni Culturali e paesaggistici della Campania con nota n. 204 del 28/12/2007, di interesse archeologico ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e rimane, quindi, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo;
- il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Generale per i Beni Culturali e paesaggistici della Campania, inoltre, su richiesta dell'A. G. C. Demanio e Patrimonio, ha comunicato con nota n. 3531 del 17 aprile 2008 che gli immobili dell'ex O.N.P.I. di Cava de' Tirreni sono assoggettati al regime di tutela con D.D.R. n. 204 del 21/12/2007, per cui non è possibile procedere ad alcun trasferimento di proprietà, stante l'art. 54, comma 1, lettera a) del D.lgv. 42/2004, che sancisce l'inalienabilità dei beni culturali demaniali di interesse archeologico.

Piano Terzo

- Dormitorio Sup. real. 545 mq.
- Terrazzi Sup. real. 18 mq.

Palazzina Uffici (Associazione Volontariato)

Piano terra

- Uffici Sup. real. 129 mq.
- Deposito (lato sud) Sup. real. 16 mq.
- W.C. (lato sud) Sup. real. 8 mq.
- W.C. (lato nord) Sup. real. 10 mq.

Piano primo

- Uffici Sup. real. 56 mq.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

- L'immobile, visto il P.R.G. vigente e gli atti di conformità al P. U. T., nonché la variante al piano al P.R.G. denominata "**Contratti di Quartiere II**" adottata con delibera C.C. n. 49 del 29/09/2004; nelle tavole 22° e 21 OVEST del P.R.G. vigente, ricade in **zona G 2 – Attrezzature d'interesse comune (art. 88 delle N. T. A.)**;
- aree occupate o destinate alla realizzazione di attrezzature pubbliche d'interesse comune di livello locale o a scala di quartiere (asili nido, ambulatori, biblioteche, centri sociali, uffici amministrativi, mercati rionali, chiese parrocchiali, caserma dei carabinieri ecc.);
- non possono realizzarsi edifici con più di tre piani, oltre ad eventuale seminterrato, utilizzabile esclusivamente per locali di servizio ed impianti tecnologici;
- nella zona G 2 (Piazza Mazzini) il numero massimo dei piani è pari a quattro;
- va osservato il rapporto massimo di copertura di 0,50 mc/mq.;
- gli spazi scoperti debbono essere piantumati con essenze locali, con un rapporto minimo di un albero ogni 80 mq. e non possono essere pavimentati per più del 50%.

Allegato 1_SCHEDA RIEPILOGATIVA DEL BENE

DATI CONOSCITIVI

Denominazione: **Complesso ex O.N.P.I. Cava de' Tirreni;**

Indirizzo: **Corso Mazzini 124**

Provincia: **Salerno**

Comune: **CAVA DE' TIRRENI**

