



COMUNE DI SALERNO

P.U.A.

avente valore di Piano di Recupero di cui alla legge 5 agosto 1978 n.457

Ristrutturazione Urbanistica di un'area urbana sita nel Centro Storico di Salerno alla Via S. Benedetto n.30, individuata nel N.C.E.U. di Salerno al foglio 64 part.IIIa 1527, con sostituzione di un edificio dismesso, gravemente degradato, mediante demolizione e ricostruzione, messa in sicurezza sismica ed efficientamento energetico, con realizzazione di autorimessa interrata pertinenziale e sistemazione dell'annessa area privata da destinare ad uso pubblico.

Comune di Salerno

Prot E N.0106816 07/05/2024 10:58

Cla: 10.1

SPAZIO RISERVATO ALL'ENTE

Visti / Approvazioni

Protocollo



20240106816000

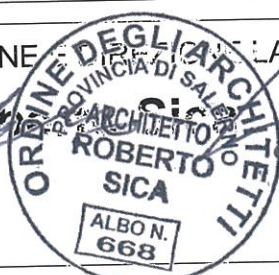
COMMITTENTE

EDIL CASA 97 S.r.l.

Via Rocco Cocchia 27 - Salerno

PROGETTAZIONE E DIREZIONE DEI LAVORI

Arch. Roberto Sica



TAVOLA

D.A.

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

SCALA

REV.	DATA	DESCRIZIONE
0	NOVEMBRE 2022	Emissione
1	DICEMBRE 2022	Revisione
2	APRILE 2024	Revisione



Roberto Sica architetto

via Torretta n.4 - 84122 Salerno tel. 089 9849150 - cell 393 9726840 - email: roberto-sica@tiscali.it

DA – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

- Lettera di affidamento incarico professionale
- Dichiarazione sostitutiva atto notorio circa l'esistenza o meno di rapporti di parentela con i dipendenti deputati al ricevimento e trattamento della pratica
- Dichiarazione sostitutiva atto notorio del progettista di aver ricevuto il pagamento delle spettanze professionali – legge n.59/2016
- Dichiarazione sostitutiva atto notorio del progettista di conformità dell'intervento alle norme igienico-sanitarie
- Dichiarazione asseverata del progettista attestante la conformità dell'intervento alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche
- Titoli di proprietà
- Documentazione catastale
- Deliberazione della Giunta Comunale n.223 e n.326
- Dichiarazione del progettista e del proponente che l'intervento in argomento è conforme agli elaborati progettuali sui quali la locale SABAP ha espresso il PARERE FAVOREVOLE Prot.n. cl.34.43.04 del 03/04/2024 (MIC|MIC_SABAP-SA|03/04/2024|0008146-P)
- Pareri SOPRINTENDENZA
- Pareri preventivi SALERNO SISTEMI – SERVIZI IDRICI



Lettera/conferimento d'incarico Professionale

Il sottoscritto sig. **Antonio Napoli**, nato a Salerno (SA) il 04/05/1978, Cod. fiscale NPLNTN78E04H703X, in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della Società **EDILCASA 97 S.r.l.**, con sede in Salerno (SA), alla Via Rocco Cocchia n°27, Partita IVA 03254220654, proprietaria dell'immobile sito nel Comune di Salerno alla via San Benedetto n°30, indentificato al N.C.E.U. di Salerno al Foglio 64 p.lla 1527 ,

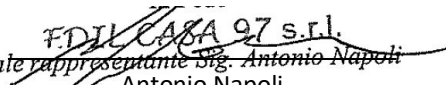
Conferisce,

ai sensi della Legge Regionale Campania n. 59 del 29 dicembre 2018

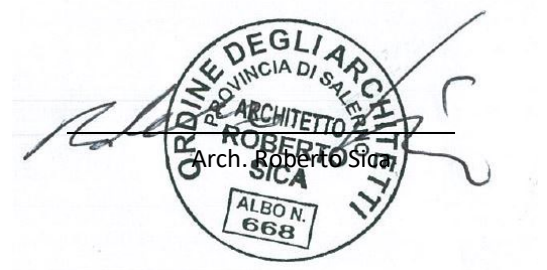
('Norme in materia di tutela delle prestazioni professionali per attività espletate per conto dei committenti privati e di contrasto all'evasione fiscale')

al professionista arch. **Roberto Sica**, Cod Fiscale SCIRRT60E31G942K, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 668, con studio professionale in Salerno alla via Torretta n. 4, l'incarico professionale.

Il Committente


Il Legale rappresentante Sig. Antonio Napoli
Antonio Napoli
(Legale Rappresentante **EDIL CASA 97 S.r.l.**)

Il Professionista





Cognome **SICA**

Nome **ROBERTO**

nato il **31/05/1960**

(atto n. **659 p. 1 s. A 1960**)

a **POTENZA (PZ)**

Cittadinanza **ITALIANA**

Residenza **SALERNO**

Via **VIA VELIA N. 63 SC. U**

Stato civile **.....**

Professione **.....**

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura **1,70**

Capelli **BRIZZOLATI**

Occhi **CASTANI**

Segni particolari **.....**



Firma del titolare *Roberto Sica*

SALERNO 07/12/2015

Impronta del dito indice sinistro *Buccia Di Ocas*

SINDACO





SETTORE TRASFORMAZIONI EDILIZIE
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Oggetto: Dichiarazione sull'esistenza di eventuali relazioni di parentela o affinità sussistenti con gli amministratori, i dirigenti e i dipendenti dell'Amministrazione comunale. (Ai sensi dell'art. 1, co. 9 della Legge n. 190/2012 – Piano di prevenzione della corruzione 2020/2022 - Delibera G.C. n. 22 del 30.01.2020)

Il sottoscritto ANTONIO NA POLI

Luogo e data di nascita SALERNO IL 04/05/1978

Residenza SALERNO Cap 84100 Prov. SA Indirizzo
VIA GIACINTO VICINANZA N.16 C.F. NPLNTN78E04H703X

Partita IVA n. _____, recapiti telefonici 3920657371

in relazione alla pratica edilizia CILA/SCIA/PdC/SCA/ecc presentata dal sottoscritto al Comune di Salerno -Settore Trasformazioni Edilizie - SUE in data _____ prot. _____

DICHIARA (1)

☐ l'insussistenza di rapporti di parentela, entro il secondo grado, di vincoli di lavoro o professionali in corso o riferibili ai due anni precedenti, con Amministratori, dirigenti e dipendenti dell'Ente.

Dichiarandosi altresì edotto del fatto che la presente dichiarazione viene resa in adempimento alla delibera di G.C. richiamata in rubrica e per le finalità in essa previste.

Dichiara altresì di voler ricevere eventuali informazioni/comunicazioni al seguente indirizzo di posta elettronica
antnapoli1978@gmail.com

La presente dichiarazione viene resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000 e nella piena consapevolezza delle sanzioni penali previste dall'art. 76, nel caso di dichiarazioni mendaci.

Unitamente alla presente, si allega copia fotostatica non autenticata di un documento di riconoscimento in corso di validità.

SALERNO

09/ 04 /2024

luogo

data

Firma

EDIL CASA 97 S.R.L.
Il Legale rappresentante Sig. Antonio Napoli

(1) la dichiarazione dovrà essere effettuata da: Titolare e direttori tecnici, per le imprese individuali, tutti i soci e direttori per le società in nome collettivo, tutti gli accomandatari e i direttori tecnici per le società in accomandita semplice, tutti gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza, i direttori tecnici, il socio unico, ovvero di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società. Tale dichiarazione potrà essere resa, anche in riferimento a tutti i soggetti interessati, dal legale rappresentante o altro soggetto munito di poteri di rappresentanza ai sensi dell'art. 47, comma 2 del D.P.R. n. 445/2000.



**Settore Trasformazione Urbanistica
Sportello Unico Per L'Edilizia**

Legge Regionale 29 dicembre 2018, n. 59.

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIO DEL/I PROFESSIONISTA/I

(ai sensi D.P.R. n. 445 del 28/12/2000)

Il sottoscritto ARCH. ROBERTO SICA, nato a POTENZA, il 31/05/1960, residente a SALERNO in Via GENERALE F.M. GONZAGA, N° 12, Cod. fiscale SCIRRT60E31G942K, P.IVA 02495760650, PEC arch.robertosica@pec.it, in qualità di PROGETTISTA E DIRETTORE DEI LAVORI relativo al ***"P.U.A. avente valore di Piano di Recupero di cui alla legge 5 agosto 1978 n.457 - Ristrutturazione Urbanistica di un'area urbana sita nel Centro Storico di Salerno alla Via S. Benedetto n.30, individuata nel N.C.E.U. di Salerno al foglio 64 part.lla 1527, con sostituzione di un edificio gravemente degradato e dismesso mediante demolizione e ricostruzione, messa in sicurezza sismica ed efficientamento energetico, con realizzazione di autorimessa interrata pertinenziale e sistemazione dell'annessa area privata da destinare ad uso pubblico"***, richiesti dalla Soc./Ditta EDILCASA 97 S.r.l., con sede a SALERNO in Via ROCCO COCCHIA N°27 P.IVA 03254220654, rappresentata dal Sig. ANTONIO NAPOLI residente a SALERNO in Via G. VICINANZA N°16, Cod. fiscale NPLNTN78E04 H703X, **consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del d.p.r. 445/2000, nel caso di mendaci dichiarazioni, falsità negli atti, uso o esibizione di atti falsi, contenenti dati non più rispondenti a verità**

ATTESTA

di aver ricevuto il pagamento da parte del Committente delle competenze professionali, correlate ai lavori in epigrafe, per la parte di incarico espletata sino alla data odierna





SPORTELLLO UNICO PER L'EDILIZIA

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'
(art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)

Il sottoscritto Arch. Roberto Sica, nato a Potenza (PZ) il 31/05/1960, Cod. fiscale SCIRRT 60E31G942K, con studio professionale in Salerno alla via Torretta n.4, in riferimento alla richiesta di:

- ☒ P.U.A. (Piano Urbanistico Attuativo avente valore di Piano di Recupero (Legge n.457/78);
- ☐ Segnalazione Certificata di Inizio Attività;
- ☐ Certificato di Agibilità;

inerente i lavori di **Ristrutturazione Urbanistica di un'area urbana sita nel Centro Storico di Salerno alla Via S. Benedetto n.30, individuata nel N.C.E.U. di Salerno al foglio 64 part.IIIa 1527, con sostituzione di un edificio dismesso, gravemente degradato, mediante demolizione e ricostruzione, messa in sicurezza sismica ed efficientamento energetico, con realizzazione di autorimessa interrata pertinenziale e sistemazione dell'annessa area privata da destinare ad uso pubblico,**

trasmette la dichiarazione sostitutiva secondo le modalità previste dagli art. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, con la quale certifica la conformità del progetto presentato alle vigenti norme igienico-sanitarie.

Tutto ciò premesso e considerato, con la presente il sottoscritto, consapevole del fatto che, in caso di dichiarazioni mendaci, saranno applicate nei propri riguardi, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 26112/2000, n. 445, le sanzioni previste dal codice penale e dalle leggi speciali in materia di falsità negli atti, oltre alle possibili conseguenze amministrative e penali previste dal vigente ordinamento nazionale, regionale e comunale per la realizzazione degli interventi indicati in parola in contrasto con le vigenti norme igienico-sanitarie:

DICHIARA

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445:

1. Che gli interventi da realizzare nell'immobile indicato in premessa, per il quale è stato presentato allo Sportello Unico per l'Edilizia il progetto redatto dall'Arch. Roberto Sica con studio in Salerno (SA) alla Via Torretta n. 4, iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 668 risultano con destinazione di tipo prevalentemente

residenziale per i quali non occorre effettuare una verifica tecnico-discrezionale delle previsioni progettuali, poiché:

1. conformi alle vigenti norme igienico sanitarie aventi attinenza con le opere da realizzare in riferimento alle caratteristiche tipologiche-costruttivo dell'immobile;
2. che, pertanto, secondo quanto previsto da codesto Ente è ammesso presentare allo Sportello Unico per l'edilizia del comune la presente dichiarazione sostitutiva (autocertificazione di progetto) in luogo del parere igienico-sanitario dell'Ufficiale Sanitario della competente Azienda Sanitaria Locale;
3. che ad ogni effetto di legge, il sottoscritto dichiarante si assume qualsiasi responsabilità in ordine al rispetto delle norme igienico-sanitarie, sia nella fase dell'approvazione del progetto in parola, sia nella fase dell'esecuzione dei lavori, consapevole del fatto che lo sportello Unico per l'Edilizia del comune interessato potrà, prima dell'eventuale rilascio del certificato di agibilità, richiedere il formale parere alla competente A.S.L. in merito ai lavori realizzati.

IL TECNICO



Allegato:

Copia del documento di identità.



SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Oggetto: Dichiarazione asseverata attestante la conformità alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche (art.77 comma 4 del D.P.R. n. 380/2001)

Il sottoscritto **Arch. Roberto Sica** con studio professionale in Salerno alla via Torretta 4 iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 668, Cod. Fiscale SCIRRT60E31 G942K - su incarico del Sig. **Antonio Napoli**, nato a Salerno il 04/05/1978, Cod. Fiscale NPLNTN78E04H703X, Amministratore Unico e Legale Rappresentante della Società **EDIL CASA 97 S.r.l.**, con sede in Via Rocco Cocchia n°27, Partita IVA 03254220654, proprietaria dell'immobile sito nel Comune di Salerno alla via San Benedetto n°30, indentificato al N.C.E.U. di Salerno al Foglio 64 p.lla 1527, in qualità di tecnico progettista del *"PUA avente valore di Piano di Recupero (L. n.457/78) - Ristrutturazione Urbanistica di un'area urbana sita nel Centro Storico di Salerno alla Via S. Benedetto n.30, individuata nel N.C.E.U. di Salerno al foglio 64 part.la 1527, con sostituzione di un edificio dismesso, gravemente degradato, mediante demolizione e ricostruzione, messa in sicurezza sismica ed efficientamento energetico, con realizzazione di autorimessa interrata pertinenziale e sistemazione dell'annessa area privata da destinare ad uso pubblico"*;

ASSEVERA

che ai sensi delle vigenti disposizioni di legge relative all'abbattimento delle barriere architettoniche, il progetto soddisfa il requisito di visitabilità secondo quanto prescritto per gli edifici residenziali.

IL TECNICO

Si allega alla presente copia del documento di identità dello scrivente.





Cognome **SICA**

Nome **ROBERTO**

nato il **31/05/1960**

(atto n. **659** p. **1** s. **A** 1960)

di **POTENZA (PZ)**

Cittadinanza **ITALIANA**

Residenza **SALERNO**

Via **VIA VELIA N. 63 SC. U**

Stato civile

Professione


CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura **1,70**

Capelli **BRIZZOLATI**

Occhi **CASTANI**

Segni particolari




Firma del titolare *Roberto Sica*

SALERNO 07/12/2012

IL SINDACO

Ingegnere del dno
Indice sinistro

Roberto Sica



TITOLI DI PROPRIETA'

**Atto di vendita Piano Terra dell'immobile sito in Via S. Benedetto ai civici 10 e 30,
immobili riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Salerno
Al Foglio 64 p.lla 1527 subb. 1,2,3,4,5,14 e p.lla 1528**

COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA

Il diciotto aprile duemiladodici in Salerno, nel mio studio al Corso Vittorio Emanuele n.143.

18 APRILE 2012

Innanzi a me dottor **Giuseppe Monica**, notaio in Salerno, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di Salerno.

SONO PRESENTI

Parte venditrice:

CALABRESE LEONARDO

nato a Terravecchia (CS) il 21 ottobre 1934, c.f.n.CLB LRD 34R21 L134E, con domicilio in Salerno, Viale Delle Ginestre n. 25, che dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

Parte acquirente:

"EDIL CASA 97" S.r.l.

con sede in Pellezzano alla via Martin Luther King n.12, fraz.Cologna, capitale euro 10.400,00 (diecimilaquattrocento/00), iscritta a Registro Imprese di Salerno al numero (coincidente col codice fiscale) 03254220654, N.REA 282465, in persona del legale rappresentante e Amministratore Unico signor Antonio Napoli, nato a Salerno il 4 maggio 1978, domiciliato per la carica presso la indicata sede sociale, al presente autorizzato in forza dei poteri di cui al vigente statuto sociale.

Interviene altresì per gli scopi di cui oltre

Napoli Antonio, innanzi generalizzato, domiciliato in Pellezzano alla via T.Farina n. 65, c.f.NPLNTN78E04H703X.

Io notaio sono certo dell'identità personale delle parti.

SI CONVIENE

Art.1) - CONSENSO ED OGGETTO

Il dottor Leonardo Calabrese vende alla società Edil Casa 97 Srl che come rappresentata, acquista, la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare:

== intero piano terra (comprese aree scoperte latitanti, accessori e pertinenze tutte, come in loco) facente parte dello stabile in Comune di Salerno alla Via San Benedetto avente accesso dai civici n.22 e n.20 (catastali civici n.30 e n.10), la cui consistenza risulta dai dati catastali di seguito riportati.

Il dr.Calabrese dà atto che detta consistenza immobiliare è in pessime condizioni, totalmente degradata, priva di impianti ed inagibile, e di tanto prende atto la Edil Casa 97, avendone verificato in loco tale stato ed avendone entrambe le parti tenuto conto nella definizione odierna.

Esso è confinante con: via San Benedetto, con via R.Alferio, salvo altri o aventi causa;

in catasto fabbricati al:

- **foglio 64, p.IIIa 1527, sub.1**, Via S.Benedetto n.30, ZC.1, p.t., ctg.A/2, cl.1, vani 3.5, rendita euro 469,98;
- **foglio 64, p.IIIa 1527, sub.2**, Via S.Benedetto n.30, ZC.1, p.t., ctg.A/4, cl.2, vani 2, rendita euro 185,92;
- **foglio 64, p.IIIa 1527, sub.3**, Via S.Benedetto n.30, ZC.1, p.t., ctg.A/4, cl.4, vani 3.5, rendita euro 442,86;
- **foglio 64, p.IIIa 1527, sub.4**, Via S.Benedetto n.30, ZC.1, p.t., ctg.A/4, cl.3, vani 1.5, rendita euro 162,68;

-- foglio 64, p.lla 1527, sub.5, Via S.Benedetto n.30, ZC.1, p.t., ctg.A/4, cl.4, vani 1.5, rendita euro 189,80;
-- foglio 64, p.lla 1527, sub.14, Via S.Benedetto n.30, ZC.1, p.t., ctg.A/2, cl.3, vani 4, rendita euro 743,70;
-- foglio 64, p.lla 1528, Via S.Benedetto n.10, ZC.1, p.t., ctg.C/2, cl.7, mq.32, rendita euro 314,01;
in ditta conforme.

Le Parti dichiarano che la consistenza immobiliare in oggetto
è riportata nel Catasto dei Fabbricati

con i dati identificativi nel presente atto indicati

ed è rappresentata graficamente

nelle planimetrie depositate in Catasto Fabbricati in data

* 31.12.1952 protocollo da n.ro 21212 a n.ro 21216 e n.21225 (relativamente ai beni di cui al fl. 64, p.lla 1527 subb 1,2,3,4,5 e 14),

* 10.10.1969 protocollo 1602428 (relativamente al locale di cui al fl. 64 p.lla 1528), previamente visionate dalle parti, come dichiarano, ed alle quali esse parti rinviavano per la identificazione di massima della consistenza.

Per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come modificato dal D. L. 78/2010 e Legge di conversione 122/2010, il dr.Leonardo Calabrese dichiara che i dati catastali e le planimetrie, relative alla consistenza immobiliare oggetto del presente atto, sono conformi allo stato di fatto della medesima, salvo situazioni di degrado che hanno prodotto variazioni in "minus" rispetto alle citate classificazioni catastali.

Art.2) - PATTUZIONI COLLEGATE

Quanto alienato è trasferito ai seguenti patti:

- * a corpo, nello stato di fatto in cui si trova (ben noto alla parte acquirente, come dichiara);
- * con ogni diritto, accessione, pertinenza, servitù preesistenti e comunioni, come dallo stato dei luoghi;
- * nonchè con proporzionali diritti di condominio sulle parti comuni tali per legge o destinazione.

La parte venditrice si riversa a favore delle residue unità dello stabile di sua proprietà (p.lle 1527 subb 6,7,8,9,10,11,12,13,15,16,17 e 18 del fl. 64) il diritto di passaggio perpetuo e con ogni mezzo sulle zone di accesso a tale fabbricato per tali residue porzioni secondo l'attuale stato dei luoghi e che in futuro lo saranno.

La parte acquirente dichiara di aver visionato l'immobile, di averne verificato la destinazione ed il suo stato di manutenzione e non solleva eccezioni.

Art. 2 Bis) IMMOBILE DI INTERESSE CULTURALE

Le parti dichiarano che, essendo l'immobile in oggetto di interesse culturale ai sensi dell'art.13 del D.Lgs 42/04, e ciò in virtù di dichiarazione del Ministero per i beni e le attività culturali del 25 gennaio 2007, trascritta all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Salerno Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28 febbraio 2007 ai n.ri 11001/6601, la presente vendita, a termini dell'art.61 comma IV D.Lgs. citato, rimane condizionata sospensivamente, fino ad esaurimento del termine per l'esercizio del diritto di prelazione da parte del citato Ministero che dovrà esercitarsi, come per legge (art.59 D.Lgs citato), entro sessanta giorni dalla ricezione della denuncia di cui al presente trasferimento al competente Soprintendente cui tempestivamente - ma comunque entro trenta giorni - provvederà la parte venditrice. Pertanto nel caso di mancato esercizio della prelazione, il rapporto avrà effetto ex

tunc.

Art.3) - POSSESSO

La parte acquirente - dato atto che il bene è libero da persone e cose - verrà immessa nel possesso legale e materiale dell'immobile acquistato alla stipula dell'atto, al quale le parti fin d'ora si obbligano di intervenire, col quale si farà constare l'eventuale mancato esercizio della prelazione, per decorso del termine o per il pervenire di idonea documentazione attestante tale mancato esercizio, e, quindi, dando atto, con esso, dell'efficacia del rapporto.

Art.4) - PREZZO

Il prezzo s'è stabilito in euro (.....).

Detto prezzo le parti convengono sia pagato come segue:

- euro oggi mediante due assegni bancari non trasferibili dell'importo ciascuno di euro emessi in data odierna, di cui uno tratto su Banco di Napoli Spa n. 1034358300-01 e un altro tratto su Banca Promos n. 2000036645-09;
 - euro da versare, senza interessi, il 30 giugno 2012, con facoltà per la sola Edil Casa 97 srl di anticiparne il versamento;
 - euro da versare senza interessi, il 30 dicembre 2012 con facoltà per la sola Edil Casa 97 srl di anticiparne il versamento;
 - euro da versare senza interessi, il 30 giugno 2013 con facoltà per la sola Edil Casa 97 srl di anticiparne il versamento;
- il tutto con regolari mezzi di pagamento, che ne garantiscano la tracciabilità ai sensi del D.Lgs. 231/2007.

Il costituito Antonio Napoli in proprio, a fronte di tutti i versamenti di cui sopra e successivi ad oggi, presta garanzia personale fidejussoria con rinuncia al beneficio di divisione e di preventiva escussione del debitore principale.

Art.5) DICHIARAZIONI AI SENSI DEL D.L.223/2006

I comparenti - consapevoli delle conseguenze penali previste dall'art.76 D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, in caso di dichiarazioni mendaci o reticenti - dichiarano, ai sensi e per gli effetti degli artt.21 e 47 dello stesso D.P.R. ed a norma di quanto prescritto dall'art.35 co.22 D.L. 4 luglio 2006 n.223 convertito in legge 4 agosto 2006 n.248, che:

- a) il corrispettivo della presente vendita resta regolato come indicato al precedente art.4;
- b) la presente cessione di immobile è stata conclusa senza l'intervento di alcun mediatore e dunque senza alcuna spesa di mediazione.

Art.6) -QUIETANZA - TITOLI DI PROPRIETA' - GARANZIE

La parte venditrice:

- rilascia quietanza per quanto versato con rinuncia all'ipoteca legale per quanto a versare;
- dichiara che quanto trasferito è pervenuto per
* **diritti pari a complessivi 52/60 (cinquantadue sessantesimi)** in forza di atti di compravendita a rogito notar B.Salvati di Roccadaspide (SA) del 2.12.1989 rep.n.26889, n. 26900. n. 26901 e n. 26904, tutti registrati ad Eboli (SA) il 13.12.1989 ai n.3307, n. 3308. n. 3309 e n. 3311, e trascritti ai RR.II. di Salerno in data 14 detti rispettivamente ai seguenti n.ri 33868/26939, - 33869/26940 - 33870/26941 e 33872/26943, da parte dei signori Carmela Avallone, Giuliana Avallone, Pasquale Avallone e Stella Avallone;

* **diritti pari a 8/60 (otto sessantesimi)** in forza di atto di cessione di diritti a mio rogito del 16.1.2002, trascritto a Salerno il 24 detti ai n.ri 2740/2121, da parte della società LE.CA.GLO. - Calabrese Immobiliare S.r.l.", con sede in Pellezzano (SA), alla quale detti diritti erano pervenuti in forza dei seguenti titoli:

--atto di compravendita a rogito notar B.Salvati di Roccadaspide (SA) del 14/3/1989 rep.n.26097, trascritto ai RR.II. di Salerno in data 22/3/1989 ai n.ri 8328/6541;

--atto di compravendita a rogito notar B.Salvati del 4/1/1993 rep.n.30384, trascritto ai RR.II. di Salerno in data 2/2/1993 ai n.ri 3008/2601;

--atto di compravendita a rogito notar B.Salvati del 3/7/1996 rep.n.34446, trascritto ai RR.II. di Salerno in data 17/7/1996 ai n.ri 17096/13712.

restando esonerata nei limiti di cui oltre, dal fornire la documentazione di cui all'art.1477 terzo comma c.c.;

- garantisce la titolarità di quanto trasferito, la sua libera alienabilità, restando obbligata a tenere indenne e manlevata la parte acquirente da danni o, comunque, da effetti in pregiudizio, dichiarando sia che ogni obbligo correlato al bene e' stato adempiuto sia che non sussistono, nei limiti di quanto al presente atto, trascrizioni, iscrizioni pregiudizievoli, oneri di ogni genere, eccetto i soli oneri fiscali correnti e senza arretrati dei quali si conferma responsabile e ad eccezione di:

-- trascrizione del 16 luglio 2007 ai n.ri 37761/23119 avente ad oggetto domanda giudiziale del 21.6.2007 a favore della signora Giosy D'Angelo, nata a Maddaloni il 22 settembre 1978 e contro il dottor Leonardo Calabrese, in accoglimento di domanda riconvenzionale ex art. 2932 finalizzata all'ottenimento del ritrasferimento dell'unità immobiliare in oggetto, allo stato di proprietà del sig. Leonardo Calabrese, in favore della New co. Srl, in ordine alla quale la parte venditrice dichiara che essa è puramente formale in quanto il rapporto è stato definito con esito favorevole e si obbliga entro giorni trenta a procedere alla cancellazione della detta formalità.

- garantisce di avere assolto fino ad oggi al pagamento degli oneri condominiali, sia per contributi ordinari che per spese straordinarie, assumendo a proprio carico l'onere di provvedere al pagamento di eventuali congruagli relativi a periodi precedenti al presente atto e dichiarando che non sono stati deliberati fino ad oggi oneri straordinari.

Art.7) - DICHIARAZIONI URBANISTICHE

La parte venditrice, edotta e consapevole delle sanzioni penali previste dall'art.76 del D.P.R. 28/12/2000 n.445 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara,

-per gli effetti della normativa urbanistica:

-- che l'edificazione delle fabbriche di cui al presente atto fu iniziata in data antecedente il 1° settembre 1967;

- che esse sono immuni da vizi per i quali siano stati adottati provvedimenti sanzionatori richiamati dall'art.41 della legge n.47/85 o per i quali sia stato richiesto o si sarebbe dovuto richiedere titolo abilitativo edilizio in sanatoria ai sensi delle leggi tempo per tempo vigenti.

Art.8)- IMPIANTI - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Le parti,

con riferimento

- all'art. 1477 terzo comma del codice civile, secondo cui il "venditore deve ... consegnare i titoli e i documenti relativi... all'uso della cosa venduta";

- al D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, recante disposizioni in materia di installazione degli impianti all'interno degli edifici;

- al D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, recante disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia;

dato atto

di averne valutato gli effetti sul rapporto in oggetto, anche in occasione della determinazione del corrispettivo;

fanno risultare

con riguardo alla normativa sugli impianti:

- che la parte acquirente ha rinunciato alla consegna della documentazione amministrativa e tecnica relativa agli impianti;
- che, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 1490, 2° comma, del codice civile, le parti convengono di escludere ogni garanzia relativa alla conformità degli impianti presenti, alle normative in materia di sicurezza vigenti all'epoca della loro realizzazione e a quelle successivamente emanate che prescrivono obblighi di adeguamento degli stessi.

con riguardo alla normativa in materia di certificazione energetica:

- di essere edotte delle disposizioni che prevedono l'obbligo, in capo all'alienante, di dotare l'edificio oggetto di trasferimento a titolo oneroso, dell'attestato di certificazione e di metterlo a disposizione dell'acquirente; ed a tal fine la parte alienante,
- a norma del paragrafo 9 allegato A delle "linee guida nazionali per la certificazione energetica" approvate con decreto Ministero dello Sviluppo Economico 26 giugno 2009,
- per gli effetti di cui al comma 1 bis art.6 d.lgs.192/2005, mantenendo la garanzia di una corretta informazione dell'acquirente, consapevole della scadente qualità energetica dell'immobile,

dichiara

- che le unità oggi alienate hanno superficie utile o inferiore a mq.1000 (mille) e sono state edificate anteriormente all'entrata in vigore del suddetto decreto legislativo;
- che i costi per la gestione energetica di tali unità sono molto alti;
- che tali unità sono di classe energetica G .

La parte alienante si dichiara, inoltre, edotta da me Notaio che, a norma del citato paragrafo, ha l'obbligo di trasmettere alla Regione, ove ricade l'immobile, copia della presente dichiarazione, specificando gli estremi dell'immobile e del presente trasferimento ovvero copia di questo atto, entro 15 giorni da oggi.

Art.9) - DICHIARAZIONI FISCALI

La parte acquirente chiede che a tale atto - a seguito del verificarsi della citata condizione - sia applicato l'art.1 comma 4 della Tariffa - parte prima - allegata al D.P.R. n.131/86; la parte acquirente, si obbliga per effetto di tale norma a non venir meno agli obblighi di conservazione e protezione dell'immobile.

Art.10) - TRATTAMENTO DATI PERSONALI - SPESE

Le parti, preso atto dell'informativa ricevuta ai sensi del Decreto Legislativo 30.6.2003 n.196, prestano il proprio consenso al trattamento dei dati in relazione al presente atto.

Le spese del presente atto cedono a carico della parte acquirente

lo notaio

ho letto il presente atto ai costituiti che lo approvano e lo sottoscrivono alle ore dodici e trenta.

Dattiloscritto da persona fida

Consta di fogli tre per facciate undici fin qui.

F.to.: LEONARDO CALABRESE - ANTONIO NAPOLI - GIUSEPPE MONICA
NOTAIO

**Atto di vendita dell'immobile sito in Via S. Benedetto al civico 30,
immobili riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Salerno
Al Foglio 64 p.lla 1527 subb. 6,7,8,9,10,11,12,13,15,16,17,18**

VENDITA
CON CORRISPETTIVO IN PARTE IN DANARO
E IN PARTE IN NATURA (BENE FUTURO)
REPUBBLICA ITALIANA

Il dieci luglio duemiladodici in Salerno, nel mio studio al Corso Vittorio Emanuele n.143.

10 LUGLIO 2012

Innanzi a me dottor **Giuseppe Monica**, notaio in Salerno, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di Salerno.

SONO PRESENTI

Parte venditrice:

CALABRESE LEONARDO

nato a Terravecchia (CS) il 21 ottobre 1934, c.f.n.CLB LRD 34R21 L134E, con domicilio in Salerno, Via G.Seripando n.24, che dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

Parte acquirente:

"EDIL CASA 97" S.r.l.

con sede in Pellezzano alla via Martin Luther King n.12, fraz.Cologna, capitale euro 10.400,00 (diecimilaquattrocento/00), iscritta a Registro Imprese di Salerno al numero (coincidente col codice fiscale) 03254220654, N.REA 282465, in persona del legale rappresentante e Amministratore Unico signor Antonio Napoli, nato a Salerno il 4 maggio 1978, domiciliato in Pellezzano via Farina 65, al presente autorizzato in forza dei poteri di cui al vigente statuto sociale, che interviene, per gli scopi a dirsi, anche in proprio (c.f.NPLNTN78E04H703X).

Io notaio sono certo dell'identità personale delle parti.

PREMESSO

- il dottor Leonardo Calabrese e' proprietario di porzione di fabbricato (allo stato completamente in degrado e non agibile) sito in Comune di Salerno alla Via San Benedetto, composto nell'insieme di tre piani, oltre il piano terra;

pervenuto in forza dei seguenti titoli:

*** diritti pari a complessivi 52/60 (cinquantadue sessantesimi)**

** in forza di atti di compravendita a rogito notar B.Salvati di Roccadaspide (SA) del 2.12.1989 rep.n.26899, n. 26900, n. 26901 e n. 26904, registrati ad Eboli (SA) il 13.12.1989 ai n.3307, n. 3308, n. 3309 e n. 3311, e trascritti ai RR.II. di Salerno in data 14 detti rispettivamente ai seguenti n.ri 33868/26939 - 33869/26940 - 33870/26941 e 33872/26943

** da parte dei signori Carmela Avallone, Giuliana Avallone, Pasquale Avallone e Stella Avallone;

*** diritti pari a 8/60 (otto sessantesimi)**

** in forza di atto a rogito notar G.Monica del 16.1.2002 reg.to a Salerno il 30 detti al n. 452 ivi trascritto il 24 detti ai n.ri 2740/2121,

** da parte della società LE.CA.GLO. - Calabrese Immobiliare S.r.l.", con sede in Pellezzano (SA), alla quale detti diritti erano pervenuti in forza dei seguenti titoli:

--atto di compravendita a rogito notar B.Salvati di Roccadaspide (SA) del 14 marzo 1989 rep.n.26097, registrato ad Eboli (SA) il 21/3/1989 al n.853, e trascritto ai RR.II. di Salerno in data 22 detti ai n.ri 8328/6541;

--atto di compravendita a rogito notar B.Salvati del 4 gennaio 1993 rep.n.30384, registrato ad Eboli (SA) il 19 detti al n.324, e trascritto ai RR.II. di Salerno in data 2 febbraio 1993 ai n.ri 3008/2601;

--atto di compravendita a rogito notar B.Salvati del 3 luglio 1996 rep.n.34446, registrato ad Eboli (SA) il 9 luglio 1996 al n.1828, e trascritto ai RR.II. di Salerno in data 17 luglio 1996 ai n.ri 17096/13712;

- è intenzione del dr.Calabrese vendere quanto a dirsi alla società Edil Casa 97 Srl (già proprietaria delle residue porzioni) dello stabile affinché tale ultima, conseguite le opportune autorizzazioni urbanistiche, proceda alla ristrutturazione edilizia e, comunque, alla trasformazione per realizzare, anche con abbattimento e ricostruzione, un organismo edilizio rinnovato e ciò sia con riferimento all'art.3 DPR 380/2001 sia all'art.3 sub d) L.457/1978 sia ad ogni norma urbanistica correlata allo scopo;

- il corrispettivo del trasferimento è costituito in parte in denaro e in parte con il trasferimento di alcune unità immobiliari che andranno a costituire il detto nuovo fabbricato.

TUTTO CIO' PREMESSO

da considerarsi parte sostanziale ed integrante dell'atto,

SI CONVIENE

Art.1) - CONSENSO ED OGGETTO

L'avv. Leonardo Calabrese vende alla società Edil Casa 97, che, come rappresentata, acquista la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare:

=parte del fabbricato [compresi, accessori e pertinenze tutte come in loco, con la esclusione solo delle unità in piano terra di cui alla p.lla 1527 subb 1,2,3,4,5,14 e p.lla 1528, già di proprietà della parte acquirente in forza di atto a mio rogito del 18 aprile 2012 e in data odierna rep. n.53416], sito in Comune di Salerno alla Via San Benedetto con accesso dal civico n.22 (catastale civico n.30), composto nell'insieme di tre piani oltre il detto piano terra.

La presente vendita, salvo i citati beni già in proprietà della parte acquirente, avviene a cancello chiuso.

Il dr.Calabrese dà atto che detto stabile è in pessime condizioni, totalmente degradato, privo di impianti ed inagibile, e di tanto prende atto la Edil Casa 97, avendone verificato in loco tale stato ed avendone entrambe le parti tenuto conto nella definizione odierna.

Quanto trasferito è confinante nell'insieme: con via San Benedetto, con via R.Alferio, salvo altri;

ed è riportato in catasto fabbricati del detto Comune al:

- foglio 64, p.lla 1527, sub.6, Via S.Benedetto n.30, ZC.1, p.1, ctg.A/2, cl.1, vani 4, rendita euro 537,12;
- foglio 64, p.lla 1527, sub.7, Via S.Benedetto n.30, ZC.1, p.1, ctg.A/2, cl.2, vani 5, rendita euro 787,60;
- foglio 64, p.lla 1527, sub.8, Via S.Benedetto n.30, ZC.1, p.1, ctg.A/2, cl.1, vani 3, rendita euro 402,84;
- foglio 64, p.lla 1527, sub.9, Via S.Benedetto n.30, ZC.1, p.2, ctg.A/2, cl.2, vani 3.5, rendita euro 469,98;
- foglio 64, p.lla 1527, sub.10, Via S.Benedetto n.30, ZC.1, p.2, ctg.A/2, cl.1, vani 4, rendita euro 537,12;
- foglio 64, p.lla 1527, sub.11, Via S.Benedetto n.30, ZC.1, p.2, ctg.A/2, cl.1, vani 4, rendita euro 537,12;
- foglio 64, p.lla 1527, sub.12, Via S.Benedetto n.30, ZC.1, p.3, ctg.A/2, cl.2, vani 4.5, rendita euro 708,84;
- foglio 64, p.lla 1527, sub.13, Via S.Benedetto n.30, ZC.1, p.3, ctg.A/2, cl.4, vani 7, rendita euro 1.518,38;
- foglio 64, p.lla 1527, sub.15, Via S.Benedetto n.30, ZC.1, p.1, ctg.A/2, cl.1, vani 2.5, rendita euro 335,70;
- foglio 64, p.lla 1527, sub.16, Via S.Benedetto n.30, ZC.1, p.2, ctg.A/2, cl.2, vani 5.5, rendita euro 866,36;
- foglio 64, p.lla 1527, sub.17, Via S.Benedetto n.30, ZC.1, p.2, ctg.A/2, cl.2, vani 3, rendita euro 472,56;
- foglio 64, p.lla 1527, sub.18, Via S.Benedetto n.30, ZC.1, p.3, ctg.A/2, cl.2, vani 4, rendita euro 630,08;

il tutto in ditta conforme

Le Parti dichiarano che la consistenza immobiliare in oggetto

è riportata nel Catasto dei Fabbricati

con i dati identificativi nel presente atto indicati

ed è rappresentata graficamente

nelle planimetrie depositate in Catasto Fabbricati in data 31.12.2012 protocollo da n.ro 21217 a n.ro 21224 e da n. 21226 a n. 21228, previamente sottoscritte dalle parti, come dichiarano, ed alle quali esse parti rinviano per la identificazione di massima della consistenza.

Per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1965, n. 52, come modificato dal D. L. 78/2010 e Legge di conversione 122/2010, il dr.Leonardo Calabrese dichiara che i dati catastali e le planimetrie, relative alla consistenza immobiliare oggetto del presente atto, sono conformi allo stato di fatto della medesima, salvo situazioni di degrado che hanno prodotto variazioni in "minus" rispetto alle citate classificazioni catastali.

Art.2) - CORRISPETTIVO

Il prezzo di quanto trasferito è stato dalle parti convenuto in euro

Detto corrispettivo le parti convengono sia pagato come segue:

* in danaro, fino all'ammontare di euro , con le seguenti modalità:

-- euro , mediante tre **assegni bancari** non trasferibili tutti tratti sulla Banca Monte dei Paschi di Siena SpA in data odierna aventi i seguenti numeri: 0800722163-07, 0800722164-08, 0800722165-09;

= quanto ai residui euro , essi saranno pagati, senza interessi, **entro il 30 ottobre 2013** con regolari mezzi di pagamento che ne garantiscano la tracciabilità ai sensi del D.Lgs 231/2007;

--- a mezzo n. 3 (tre) rate, di cui:

* la prima di euro da versare il 30 ottobre 2012,

* la seconda e la terza di euro ciascuna da versare rispettivamente il 30 marzo 2013 e il 30 ottobre 2013;

con facoltà per la Edil Casa 97 srl di anticiparne il versamento;

* **in natura** fino all'ammontare di euro mediante:

trasferimento - ora per allora - al dottor Leonardo Calabrese, che acquista della piena proprietà di porzioni del fabbricato innanzi descritto che la Edil Casa 97 Srl andrà a ristrutturare/ricostruire e precisamente

Descrizione dei beni

- unità immobiliare - completa e finita in ogni sua parte - con destinazione edilizia abitativa, ad allocarsi all'ultimo dei piani che, secondo il progetto da presentare ed approvarsi per tale ricostruzione, andranno ad essere realizzati, con superficie lorda di trecento metri quadri;

- box idoneo ad un'autovettura di media cilindrata non inferiore a 18 (diciotto) metri quadrati lordi di superficie, a realizzarsi in piano interrato di detto ristrutturando stabile.

Le parti convengono che, in assenza ad oggi di ogni progettualità, la "specificazione" (individuazione) dei beni in vendita, dovrà avvenire, sulla base del progetto di ricostruzione, nei trenta giorni successivi all'approvazione di tale progetto e più precisamente nei trenta giorni successivi al provvedimento autorizzativo di ricostruzione (**con l'effetto che il rapporto relativo a tale trasferimento oggi ha effetto obbligatorio e con la "specificazione" sortirà effetti reali (art.1378 c.c.) sia pur differiti trattandosi di bene "futuro"**).

L'individuazione di detti immobili e delle relative parti condominiali si conviene che avvenga:

* *in un primo momento*, a seguito del rilascio dell'autorizzazione edilizia alle opere, con atto notarile di individuazione e determinazione (anche delle consistenze e della fattibilità) nei trenta giorni dal rilascio del provvedimento autorizzativo;

* *in un secondo momento*, a seguito dell'esecuzione dei lavori con verbale notarile di consegna, per dare atto di tale esecuzione e della consegna.

Il costituito Antonio Napoli in proprio, a fronte sia dei versamenti a farsi e di cui sopra, sia della realizzazione del bene a costruire presta garanzia personale fidejussoria con rinuncia al beneficio di divisione e di preventiva escussione del debitore principale.

La parte venditrice dell'esistente stabile rilascia quietanza nei limiti di quanto versato e rinuncia all'ipoteca legale.

Art.3) - DICHIARAZIONI AI SENSI DEL D.L.223/2006

I comparenti - consapevoli delle conseguenze penali previste dall'art.76 D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, in caso di dichiarazioni mendaci o reticenti - dichiarano, ai sensi e per gli effetti degli artt.21 e 47 dello stesso D.P.R. ed a norma di quanto prescritto dall'art.35 co.22 D.L. 4 luglio 2006 n.223 convertito in legge 4 agosto 2006 n.248, che:

a) i pagamenti restano regolati come indicato al precedente articolo "corrispettivo";

b) che la cessione di immobile oggetto di questo atto è stata conclusa senza l'intervento di alcun mediatore e dunque senza alcuna spesa di mediazione.

Art.4) - PATTI E CONDIZIONI RELATIVI AL BENE FUTURO

A) Effetto dei futuri trasferimenti Il rapporto convenuto (vendita con parziale corrispettivo di cosa futura) determina, l'immediato trasferimento della porzione di fabbricato presente mentre la proprietà delle porzioni del ristrutturando fabbricato ("cosa futura") sarà acquistata automaticamente dal dr. Calabrese, nel momento in cui le stesse verranno ad esistenza ed a tal fine le parti, anche in deroga all'art. 2645 bis c.c., se

e per quanto applicabile, convenzionalmente stabiliscono che per "venuta ad esistenza" s'intenda il definitivo completamento delle suddette porzioni; il tutto come meglio a dirsi sub H).

B) Trascrizione Le parti consentono quindi alla trascrizione immediata del presente contratto, anche relativamente al trasferimento delle porzioni di fabbricato futuro, mediante indicazione, relativamente a quest'ultimo, dell'immobile in oggetto - identificato con i dati del catasto fabbricati come sopra specificati (fl.64 p.la 1528 e 1527 subb 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18); restando ovviamente inteso che il contratto - una volta ultimata la costruzione - avrà come effetto e per quanto ai beni da costruire, quello di trasferire automaticamente la proprietà delle porzioni materiali corrispondenti a quanto sopra specificato, con le relative parti condominiali.

C) Iter urbanistico La Edil Casa 97 Srl si obbliga a sostenere, in ordine all'unità futura a trasferirsi in corrispettivo ogni e qualsiasi spesa tecnica - amministrativa, ivi compresi oneri, direzione lavori, costi di ristrutturazione, agibilità, nonché ogni altra spesa; si obbliga, altresì, a svolgere tutte le attività e compiere tutti gli atti idonei; opportuni e necessari per conseguire il permesso di ristrutturazione in tempi brevi, ribadito che a tutt'oggi **non è stato richiesto nè rilasciato alcun permesso**; si obbliga a consentire durante i lavori l'accesso ad un tecnico di fiducia del dr. Calabrese per la verifica di corretta esecuzione dei lavori;

La Edil Casa 97 Srl si riserva il diritto di richiedere varianti al permesso di costruire, quando rilasciato, ed eseguire le opere conseguentemente autorizzate, purché esse non modifichino i beni (futuri) dati in corrispettivo nella loro struttura, caratteristica primaria, ubicazione, destinazione, consistenza, livello di piano, funzionalità; quindi, potrà variare il progetto senza preventivo assenso della controparte, laddove l'intervento rispetti le enunciate limitazioni; in caso contrario sarà necessario il consenso.

D) I lavori di ristrutturazione dell'edificio, ed in particolare delle realizzande unità immobiliari a trasferirsi in corrispettivo ed oggetto del presente atto, **dovranno essere effettuati entro 36 (trentasei) mesi** dal rilascio del permesso a costruire a regola d'arte, che la Edil Casa 97 Srl si obbliga a richiedere entro 18 (diciotto) mesi da oggi (fatta salva in ordine al termine di 36 mesi ogni eventuale proroga dovuta a causa di forza maggiore e comunque indipendente dalla volontà della società costruttrice quali, esemplificativamente, sospensione dei lavori, avversità atmosferiche, provvedimenti autorità comunali o giudiziarie); i lavori dovranno completarsi con ogni adempimento di legge e certificazione conseguente [tra cui quella delle opere in cemento armato (legge 1086/71 art. 7, 64/74 art. 28 e L.R. 9/83) di agibilità (L. 380/2001 art. 25), energetiche (D.Lgs. 192/2005 - 311/2006), impianti (D.M. 37/08)] ed in particolare con modalità costruttive medie, ovvero con rifiniture di media qualità. Si allega al presente il Capitolato delle Opere anche relative alle parti comuni dell'edificio sotto le lettere "A" e "B";

E) Per l'**obbligazione della Edil Casa 97 Srl** di provvedere alla ricostruzione/ristrutturazione delle unità a trasferirsi in corrispettivo, le parti rinviando, in quanto applicabili, alle norme sull'appalto, (fermo restando il rapporto sinallagmatico della vendita), ed in particolare la Edil Casa 97 srl si obbliga espressamente a:

= pagare tutte le spese da sostenersi per la ristrutturazione degli immobili di cui sopra, ed in particolare gli oneri di costruzione/ricostruzione, le spese tecniche, di progettazione ed amministrative, i compensi e gli oneri professionali e, comunque, tutto quanto attinente alla costruzione/ricostruzione da realizzare ed in proporzione alla medesima.

Il "costruttore" sarà altresì tenuto a presentare denuncia di nuova costruzione, a nome della parte acquirente, nel catasto dei fabbricati a seguito dell'avvenuta ultimazione dei lavori.

F) L'eventuale **differenza di superficie**, rispetto a quanto sopra indicato, contenuta nei limiti dell'ordinaria approssimazione rispetto a quanto indicato nel presente contratto (che le parti fissano nel 5%), non produrrà effetti; oltre tale limite, la differenza invece se superiore comporterà l'obbligo di un proporzionale conguaglio in denaro al metro quadro da fissarsi a mezzo di arbitratore che verrà nominato di comune accordo dalle parti ed in mancanza dal presidente del tribunale del luogo ove è sito il suolo;

G) Il diritto di piena proprietà su quanto forma oggetto di quest'atto è trasferito per quanto all'esistente, a **corpo** e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con pertinenze e accessioni connesse, così come pervenuti e con la garanzia della piena proprietà e disponibilità, nonché dell'assenza di iscrizioni trascrizioni pregiudizievoli, oneri fiscali, legali amministrativi, libero da persone e cose, col relativo possesso legale e materiale.

Parimenti i beni da trasferire al dr. Calabrese saranno attribuiti con accessori e diritti condominiali sulle zone tali per legge o in fatto destinate, liberi da oneri pregiudizievoli.

H) Per effetto delle pattuizioni che precedono, nel mentre alla Edil Casa 97 Srl la piena proprietà del fabbricato esistente è trasferita oggi, la proprietà invece delle unità immobiliari a trasferirsi al dr. Calabrese, sarà conseguita a costruzione/ristrutturazione eseguita e comunque non oltre 36 mesi dal rilascio del provvedimento autorizzativo a ricostruire/ristrutturare.

A tal fine convenzionalmente - ma con possibilità di modifica convenzionale - le parti identificano il momento della "costruzione eseguita" e quindi della realizzazione delle unità (onde individuare il momento di acquisizione della proprietà delle costruende unità in capo alla parte alienante permutante) nel momento del rilascio da parte del direttore lavori di certificazione di completamento lavori relativi alle unità predette.

Correlativamente, il dr. Leonardo Calabrese prende atto, nulla eccependo, che il costruttore, quale attuale pieno proprietario del fabbricato potrà, contraendo mutuo fondiario/edilizio, ipotecare la sua piena proprietà del fabbricato medesimo; la parte alienante il fabbricato si dice, quindi, consapevole che detta ipoteca si estenderà alla costruzione e che, quindi anche dette unità in corrispettivo - nel corso della loro realizzazione - saranno, per effetto dell'art. 2811 c.c., gravate da tale ipoteca.

Il costruttore, tuttavia, quale patto essenziale del presente rapporto, si obbliga, in occasione della consegna delle unità in corrispettivo - che dovrà avvenire con verbale notarile e al momento della realizzazione delle unità in permuta (momento innanzi individuato e disciplinato) - a rendere libere da ogni ipoteca e comunque da qualsivoglia gravame dette unità.

I) L'immissione in possesso (con conseguente consegna delle chiavi) - che dovrà avvenire entro il detto termine di 36 mesi dal rilascio del provvedimento autorizzativo a ricostruire - verrà fatta constare mediante verbale; precisato, altresì che la consegna comporterà accettazione e varrà ad ogni effetto contrattuale come collaudo.

Dal momento delle consegne saranno a carico del proprietario tutte le spese e gli oneri relativi agli immobili in oggetto.

A costruzione eseguita le parti si obbligano a stipulare "atto notarile di identificazione" che potrà coincidere col citato verbale.

L) caratteristiche costruttive dell'edificio e finiture

Le parti, oltre quanto innanzi convenuto e specificato, dichiarano che, salvo variazioni in corso di progettualità, l'edificio da costruire/ristrutturare avrà le caratteristiche tecniche riportate nei capitoli allegati.

M) assicurazione obbligatoria

Il "costruttore" si impegna, a rilasciare, al momento del definitivo trasferimento della proprietà, polizza assicurativa indennitaria decennale, con effetto dalla data di ultimazione dei lavori, a copertura dei danni di cui all'art. 1669 c.c..

Art.5)- DICHIARAZIONI URBANISTICHE E DI CUI A DL 37/2008 e DLgs 192/2005

Le parti - ognuna per quanto di ragione - edotte e consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiarano, - per gli effetti della normativa urbanistica:

-- che l'edificazione dell'esistente fabbricato di cui al presente atto fu iniziata in data antecedente il 1° settembre 1967;

- che esso è immune da vizi per i quali siano stati adottati provvedimenti sanzionatori richiamati dall'art. 41 della legge n. 47/85 o per i quali sia stato richiesto o si sarebbe dovuto richiedere titolo abilitativo edilizio in sanatoria ai sensi delle leggi tempo per tempo vigenti;

- che le fabbriche da ricostruire di cui al presente atto saranno edificate/ristrutturate in forza di permesso a costruire a rilasciarsi.

Le parti,
per quanto al fabbricato esistente

con riferimento

- all'art. 1477 terzo comma del codice civile, secondo cui il "venditore deve ... consegnare i titoli e i documenti relativi ... all'uso della cosa venduta";
- al D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, recante disposizioni in materia di installazione degli impianti all'interno degli edifici;
- al D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, recante disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia;

dato atto

di averne valutato gli effetti sul rapporto in oggetto, anche in occasione della determinazione del corrispettivo;

fanno risultare

con riguardo alla normativa sugli impianti:

- che la Edil Casa 97 Srl ha rinunciato alla consegna della documentazione amministrativa e tecnica relativa agli impianti;
- che, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 1490, 2° comma, del codice civile, le parti convengono di escludere ogni garanzia relativa alla conformità degli impianti presenti, alle normative in materia di sicurezza vigenti all'epoca della loro realizzazione e a quelle successivamente emanate che prescrivono obblighi di adeguamento degli stessi;

con riguardo alla normativa in materia di certificazione energetica:

- di essere edotte delle disposizioni che prevedono l'obbligo, in capo all'alienante, di dotare l'edificio oggetto di trasferimento a titolo oneroso, dell'attestato di certificazione energetica e di metterlo a disposizione dell'acquirente;
- ed a tal fine la parte alienante,
- a norma del paragrafo 9 allegato A delle "linee guida nazionali per la certificazione energetica" approvate con decreto Ministero dello Sviluppo Economico 26 giugno 2009,
 - per gli effetti di cui al comma 1 bis art.6 d.lgs.192/2005,
- mantenendo la garanzia di una corretta informazione dell'acquirente, consapevole della scadente qualità energetica dell'immobile,

dichiara

- che le unità oggi alienate hanno superficie utile inferiore a mq.1000 e sono state edificate anteriormente all'entrata in vigore del suddetto decreto legislativo;
- che i costi per la gestione energetica di tale unità sono molto alti;
- che tali unità sono di classe energetica G .

La parte alienante si dichiara, inoltre, edotta da me Notaio che, a norma del citato paragrafo, ha l'obbligo di trasmettere alla Regione, ove ricade l'immobile, copia della presente dichiarazione, specificando gli estremi dell'immobile e del presente trasferimento ovvero copia di questo atto, entro 15 giorni da oggi.

Art.6) - DICHIARAZIONI FISCALI

Il presente atto, relativamente al trasferimento da parte del dr. Calabrese è soggetto ad imposta di registro, ipotecaria e catastale a carico della Edil Casa 97 Srl che *dichiara*

che l'area in oggetto ricade in

piano urbanistico particolareggiato

diretto all'attuazione di programma di edilizia residenziale,

prende atto

che le richieste agevolazioni restano condizionate a che l'intervento cui è finalizzato l'acquisto venga completato entro otto anni da oggi.

Essa in subordine chiede laddove applicabile, l'applicazione in ordine all'imposta di registro dell'art. 1 comma 4 tariffa parte prima allegata al DPR 131/86 e per effetto si allega sub "C" certificazione del Comune di Salerno Settore Trasformazioni Urbanistiche del 9 luglio 2012.

Il futuro trasferimento delle porzioni di fabbricato da realizzare è soggetto ad IVA, a carico del dottor Leonardo Calabrese.

La società Edil Casa Srl, dichiara:

*che sarà l'impresa costruttrice del bene da essa trasferito.

Pertanto, ai sensi dell'art.10 comma primo sub 8 bis DPR 633/72 (come modificato dall'art.35 comma 8 legge 248/06 di conversione del D.L.223/06), il rapporto anche per quanto alla pertinenza, trattandosi di pertinenza di casa di abitazione di cui segue il regime fiscale" è **soggetto ad Iva**, applicandosi, ai sensi dell'art.40 DPR 131/86, le imposte fisse di registro e ipotecaria.

Art.7) - SPESE

Le spese del presente atto sono a carico della Edil Casa 97 Srl; le spese invece dell'atto di identificazione catastale e verbale di consegna dell'immobile a costruirsi/ristrutturare saranno a carico del dr. Calabrese.

Art.8) - TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Le parti, preso atto dell'informativa ricevuta ai sensi del Decreto Legislativo 30.6.2003 n.196, prestano il proprio consenso al trattamento dei dati in relazione al presente atto.

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.

Io notaio

ho letto il presente atto ai costituiti che lo approvano e lo sottoscrivono alle ore quattordici e trenta.

Dattiloscritto da persona fida

Consta di fogli quattro per facciate sedici fin qui.

F.to.: LEONARDO CALABRESE - ANTONIO NAPOLI - GIUSEPPE MONICA NOTAIO

Atto di Transazione
Repertorio n.46986 Raccolta n.23207

Repertorio N.46986

Raccolta N.23207



Notaio
Bruno Frauenfelder

----- ATTO DI TRANSAZIONE -----
----- REPUBBLICA ITALIANA -----

Il giorno due settembre duemilaventi.

In Salerno, nel mio studio al corso V.Emanuele n.203.

Innanzi a me dott.BRUNO FRAUENFELDER, Notaio in Salerno,
iscritto nel Collegio Notarile di Salerno,

----- SI SONO COSTITUITI -----

--- Da una parte, la società:

"EDIL CASA 97 S.r.l.", con sede in **Salerno** (SA), via Rocco Cocchia n.27, capitale sociale euro 10.400,00, cod.fisc. **03254220654** e Partita IVA N.**03254220654**, iscritta nel Registro delle Imprese di **SALERNO** al n.**03254220654**, ed alla Camera di Commercio di **SALERNO** al n. **282465** R.E.A., in persona di **NAPOLI Antonio**, nato a Salerno (SA) il 4 maggio 1978, in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante, domiciliato per la carica presso la sede sociale, a questo atto autorizzato ai sensi del vigente statuto sociale.

R E G I S T R A T O
Agenzia Entrate
di SALERNO
il 07/09/2020
al n. 23124
Serie 1T

--- Dall'altra parte, il signor:

CALABRESE Leonardo, nato a Terravecchia (CS) il 21 ottobre 1934, domiciliato in Salerno (SA), via Parco delle Ginestre n.25 (CLB LRD 34R21 L134 E), che dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

Della identità personale, veste e poteri dei comparenti io Notaio sono certo.

----- PREMESSA -----

Premettono e dichiarano i comparenti, in proprio e nella qualità, quanto segue:

-- **A)** Con atto a rogito notaio Giuseppe Monica di Salerno del 10 luglio 2012, rep.53417, trascritto a Salerno il 23 luglio 2012 al n. 23489 di formalità, il signor **CALABRESE Leonardo** ha venduto alla società "EDIL CASA 97 S.r.l.", che ha acquistato, i seguenti immobili, siti nel Comune di Salerno, alla via San Benedetto, con accesso dal civico n.22, e precisamente:

-- Porzione di fabbricato (in pessime condizioni, totalmente degradato, privo di impianti ed inagibile) comprendente n.12 (dodici) unità immobiliari adibite ad abitazione, ubicate tra piano primo, piano secondo e piano terzo; con annessi accessori e pertinenze; confinante con via San Benedetto e con via Alferio, salvo altri.

Le descritte unità immobiliari erano riportate nel Catasto Fabbricati del Comune di **Salerno** al fol.64, con i mappali:

- n.1527, subalterno 6, via San Benedetto n.30, ZC.1, Cat.A2, cl.1, piano 1, vani 4;
- n.1527, subalterno 7, via San Benedetto n.30, ZC.1, Cat.A2, cl.2, piano 1, vani 5;
- n.1527, subalterno 8, via San Benedetto n.30, ZC.1, Cat.A2, cl.1, piano 1, vani 3;
- n.1527, subalterno 9, via San Benedetto n.30, ZC.1, Cat.A2, cl.2, piano 2, vani 3,5;

- n.1527, subalterno 10, via San Benedetto n.30, ZC.1, Cat.A2, cl.1, piano 2, vani 4;
- n.1527, subalterno 11, via San Benedetto n.30, ZC.1, Cat.A2, cl.1, piano 2, vani 4;
- n.1527, subalterno 12, via San Benedetto n.30, ZC.1, Cat.A2, cl.2, piano 3, vani 4,5;
- n.1527, subalterno 13, via San Benedetto n.30, ZC.1, Cat.A2, cl.4, piano 3, vani 7;
- n.1527, subalterno 15, via San Benedetto n.30, ZC.1, Cat.A2, cl.1, piano 1, vani 2,5;
- n.1527, subalterno 16, via San Benedetto n.30, ZC.1, Cat.A2, cl.2, piano 2, vani 5,5;
- n.1527, subalterno 17, via San Benedetto n.30, ZC.1, Cat.A2, cl.2, piano 2, vani 3;
- n.1527, subalterno 18, via San Benedetto n.30, ZC.1, Cat.A2, cl.2, piano 3, vani 4.

Nel citato atto le parti hanno precisato che le unità immobiliari al piano terra erano già di proprietà della società acquirente, in virtù dell'atto a rogito Notar G.Monica di Salerno in data 18 aprile 2012, rep.53220, trascritto a Salerno il 3 maggio 2012 al n.13982 di formalità; e successivo atto di avveramento di condizione sospensiva, a rogito del medesimo Notaio in data 10 luglio 2012, rep.53416, annotato a Salerno in data 17 luglio 2012 al n.2188 di formalità.

Le parti precisano che per la compravendita delle citate unità immobiliari al piano terra, la società acquirente ha pagato l'intero prezzo convenuto ed il signor Calabrese Leonardo non ha alcunchè a pretendere, a qualsiasi titolo.

-- B) Il prezzo della citata compravendita è stato convenuto in euro **1.450.000,00 (unmilionequattrocentocinquantamila virgola zero)** ed è stato regolato tra le parti, in parte in danaro ed in parte in natura, come segue:

--- quanto ad euro 150.000,00 (centocinquantamila virgola zero), sono stati pagati mediante tre assegni bancari, non trasferibili, ciascuno dell'importo di euro 50.000,00, tratti su conto corrente presso la filiale di Salerno di "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.", distinti con i numeri: 0800722163-07, 0800722164-08 e 0800722165-09;

--- quanto ad euro 800.000,00 (ottocentomila virgola zero), la società acquirente si è obbligata di pagare tale somma alla parte venditrice, senza interessi, e con modalità tracciabili, entro e non oltre il 30 ottobre 2013 (duemilatredici), come segue:

- euro 150.000,00, entro il 30 ottobre 2012;
- euro 325.000,00, entro il 30 marzo 2013;
- euro 325.000,00, entro il 30 ottobre 2013;

--- quanto ad euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero), la società acquirente si è obbligata di trasferire al signor Calabrese Leonardo la piena proprietà di alcune porzioni del suddetto fabbricato da ristrutturare/ricostruire, a cura e

spese della società "Edil Casa 97 S.r.l.", e precisamente, delle porzioni immobiliari così descritte nel citato atto:

" - Unità immobiliare - completa e finita in ogni sua parte - con destinazione edilizia abitativa, ad allocarsi all'ultimo dei piani che, secondo il progetto da presentare ed approvarsi per tale ricostruzione, andranno ad essere realizzati, con superficie lorda di trecento metri quadri;

- box idoneo ad un'autovettura di media cilindrata non inferiore a 18 (diciotto) metri quadrati lordi di superficie, a realizzarsi in piano interrato di detto ristrutturando stabile. "

-- C) La citata somma di euro 800.000,00 (ottocentomila virgola zero), come le parti confermano, è stata pagata:

--- mediante i seguenti tre assegni bancari, non trasferibili, tratti su conto corrente presso "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.", all'ordine di Calabrese Leonardo:

- assegno n. 0862319970-05, dell'importo di euro 175.000,00 (centosettantacinquemila virgola zero);

- assegno n. 0800722232-11, dell'importo di euro 150.000,00 (centocinquantamila virgola zero);

- assegno n. 0800722233-12, dell'importo di euro 150.000,00 (centocinquantamila virgola zero);

--- nonchè mediante pagamento di effetto cambiario di euro 325.000,00 (trecentoventicinquemila virgola zero), in data 3 aprile 2013, per il tramite della filiale di Salerno di "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A." (operazione n.930006400202).

-- D) Con domanda giudiziale del 9 giugno 2017, rep.5851/2017, trascritta a Salerno il 29 giugno 2017 al n.19346 di formalità, il signor Calabrese Leonardo ha convenuto in giudizio la costituita società "Edil Casa 97 S.r.l.", ed il signor Antonio Napoli in nome proprio, per sentire accogliere le seguenti conclusioni:

" Voglia l'Ill.mo giudice adito, reietta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione - fatto salvo ogni altro diritto in capo all'attore per espresso patto intercorso tra le parti - così provvedere: accogliersi la presente domanda e, per l'effetto:

- previo accertamento dell'inadempimento della Edil Casa 97 S.r.l. agli obblighi scaturenti dal contratto di compravendita del 10/07/2012, condannare la stessa al trasferimento, anche ex art. 2932 cod.civ. in favore dell'avv.Leonardo Calabrese della porzione di immobile sito in Salerno, alla via S.Benedetto, con accesso dal civico n. 22 (catastalmente civico n.30), allocata all'ultimo piano, con superficie di 300 mq. identificata in catasto urbano del Comune di Salerno al foglio 64, p.lla 1527, sub 12, 13 e 18 e di un box idoneo per un'autovettura di media cilindrata con superficie non inferiore a 18 mq. sito al piano interrato del detto fabbricato, con accessori e diritti condominiali sulle zone tali per legge o in fatto destinate, tutti liberi da oneri o

vincoli pregiudizievoli;

- in via subordinata, laddove non fosse possibile il trasferimento di cui al punto precedente per insufficiente individuazione di tutti i beni immobili da trasferire, sempre previo accertamento dell'inadempimento della Edil Casa 97 S.r.l. agli obblighi scaturenti dal contratto di compravendita del 10/07/2012, condannare la stessa al trasferimento, anche ex art. 2932 cod. civ., in favore dell'avv. Leonardo Calabrese della porzione di immobile sito in Salerno, alla via S.Benedetto, con accesso dal civico n.22 (catastale civico n.30), allocata all'ultimo piano, con superficie di 300 mq. identificata in catasto urbano del Comune di Salerno al foglio 64, p.lla 1527, sub 12, 13 e 18, nello stato di fatto in cui si trova, con accessori e diritti condominiali sulle zone tali per legge o in fatto destinate, tutti liberi da oneri o vincoli pregiudizievoli, previa eventuale sua esatta individuazione da effettuarsi a mezzo c.t.u., e condannare la Edil Casa 97 S.r.l., in persona del suo legale rappresentante pro-tempore, in solido con il sig. Antonio Napoli, in virtù della garanzia personale prestata, al pagamento in favore dell'avv. Leonardo Calabrese della somma di euro 500.000,00 o della diversa somma da quantificarsi in corso di causa anche a mezzo c.t.u., a fronte del minor valore dell'immobile trasferito;

- in ogni caso, condannare la Edil Casa 97 S.r.l., in persona del suo legale rappresentante pro-tempore, in solido con il sig. Antonio Napoli in virtù della garanzia personale prestata, al risarcimento in favore dell'avv. Leonardo Calabrese di tutti i danni conseguenti al mancato e/o al ritardato adempimento, pure in termini di perdita di chance, da quantificarsi in corso di causa anche a mezzo c.t.u. o da liquidarsi secondo equità. ""

Avverso tale citazione, la società ed il signor Antonio Napoli in nome proprio, si sono ritualmente costituiti in giudizio, contestando le pretese attoree, in quanto infondate, sia in fatto che in diritto.

-- E) Le parti, al fine di transigere ogni controversia relativa al citato contratto di compravendita, addivengono alla stipula del presente contratto.

----- **TANTO PREMesso** -----

ed accettato quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti convengono e stipulano quanto segue:

ART.1) Allo scopo di transigere il giudizio introdotto dalla domanda giudiziale citata alla lettera D) della premessa, e qualsiasi altra controversia dipendente dal citato contratto di compravendita del 10 luglio 2012, le parti convengono e dichiarano quanto segue:

- a) La società "Edil Casa 97 S.r.l.", come rappresentata, in luogo del trasferimento in favore del signor Calabrese Leonardo delle unità immobiliari indicate nel medesimo

contratto di compravendita, si obbliga di corrispondere al signor Calabrese Leonardo, che accetta, la complessiva somma di euro 780.000,00 (settecentottantamila virgola zero), senza maggiorazione alcuna per interessi o altro titolo, mediante le seguenti sei (6) rate:

- euro 80.000,00 (ottantamila virgola zero), entro e non oltre il 31 ottobre 2020 (duemilaventi);
- euro 100.000,00 (centomila virgola zero), entro e non oltre il 31 gennaio 2021 (duemilaventuno);
- euro 100.000,00 (centomila virgola zero), entro e non oltre il 28 febbraio 2021 (duemilaventuno);
- euro 100.000,00 (centomila virgola zero), entro e non oltre il 31 marzo 2021 (duemilaventuno);
- euro 100.000,00 (centomila virgola zero), entro e non oltre il 31 agosto 2021 (duemilaventuno);
- euro 100.000,00 (centomila virgola zero), entro e non oltre il 31 agosto 2021 (duemilaventuno);
- euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero), entro e non oltre il 31 dicembre 2021 (duemilaventuno).

A garanzia del pagamento delle suddette rate, la società "Edil Casa 97 S.r.l." rilascia al signor Calabrese Leonardo, che li ritira, n.7 (sette) effetti cambiari, tutti in regola con il bollo, emessi in data odierna dalla medesima società ed avallati dal signor Napoli Antonio in nome proprio, all'ordine di Calabrese Leonardo, con i medesimi importi e le medesime scadenze delle citate rate.

- b) La citata somma di euro 780.000,00 (settecentottantamila virgola zero) è comprensiva di ogni diritto e/o pretesa del signor Calabrese Leonardo nei confronti della società e del signor Antonio Napoli in nome proprio, anche a titolo di totale risarcimento di eventuali danni e di ristoro di tutte le spese dal medesimo sopportate.

- c) Col pagamento integrale della citata somma, la costituita società ed il signor Antonio Napoli in nome proprio, avranno adempiuto a tutte le obbligazioni assunte col ripetuto contratto del 10 luglio 2012; e, pertanto la costituita società non sarà più obbligata al trasferimento in favore del signor Calabrese Leonardo delle porzioni immobiliari indicate nel medesimo atto, che rimarranno di piena ed esclusiva proprietà della medesima società. E pertanto, la costituita società non dovrà adempiere ad alcuno degli obblighi previsti dal citato contratto di compravendita, nè ad alcuna altra obbligazione derivante dal medesimo contratto nei confronti del signor Calabrese Leonardo.

Conseguentemente, il signor Calabrese Leonardo, per se' e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, dichiara, a condizione che venga pagata la citata somma di euro 780.000,00 secondo le convenute modalità e scadenze, di rinunciare espressamente ed in modo irrevocabile a qualsiasi diritto o pretesa sugli immobili medesimi, nonchè a tutti gli obblighi

assunti dalla società "EDIL CASA 97 S.r.l." e dal signor Antonio Napoli in nome proprio nel citato contratto di compravendita, e come dedotti nell'atto introduttivo della lite e in questo atto richiamati; e si obbliga a non iniziare per il futuro azioni di qualsiasi tipo, sia contro l'attuale proprietario degli immobili stessi e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, e sia nei confronti degli immobili stessi e sia nei confronti del signor Antonio Napoli in nome proprio.

ART.2) Il signor Calabrese Leonardo, da una parte, e la società "Edil Casa 97 S.r.l.", come rappresentata, ed il signor Antonio Napoli in nome proprio, dall'altra, dichiarano che, in virtù del presente atto, ed a condizione che venga pagata la citata somma di euro 780.000,00 secondo le convenute modalità e scadenze, deve ritenersi transatto il citato giudizio tra loro in corso, pendente innanzi al Tribunale di Salerno, iscritto al numero 5851/2017 R.G., introdotto dalla citazione di cui in premessa.

ART.3) Le parti convengono:

--- che, in seguito al pagamento delle due rate di euro 100.000,00 ciascuna, con scadenza al 31 agosto 2021, le parti si obbligano fin da ora ad intervenire in atto pubblico per prestare il proprio consenso alla cancellazione della citata trascrizione del 29 giugno 2017 al n.19346 di formalità; le cui spese faranno carico alla costituita società;

--- che, una volta avvenuto l'integrale pagamento della somma di euro 780.000,00, i rispettivi procuratori delle parti:

- muniti di idonea procura, dichiareranno vicendevolmente di rinunciare agli atti del citato giudizio pendente, con le modalità di cui all'art.306 c.p.c.; in modo da consentire al Tribunale di dichiarare estinto il giudizio;

- sottoscriveranno atto per la rinuncia al vincolo della solidarietà;

--- che le spese processuali sono integralmente compensate tra le parti;

--- che, una volta avvenuto il pagamento della citata somma, le parti non avranno altro a pretendere reciprocamente, a qualsiasi titolo.

ART.4) Le parti rinunciano ad ogni diritto di ipoteca legale ed autorizzano l'annotamento del presente atto a margine della citata trascrizione del 23 luglio 2012 al n.23489 di formalità.

ART.5) Le spese del presente atto a carico della costituita società.

Ai fini della registrazione del presente atto, le parti dichiarano che l'importo di euro 500.000,00 ha già scontato le imposte previste, al momento della registrazione del citato atto a rogito notar G.Monica del 10 luglio 2012; per cui la base imponibile del presente atto è pari ad euro 280.000,00 (duecentottantamila virgola zero).Di questo atto, in parte scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia ed

in parte scritto da me su quattro fogli per facciate tredici, ho dato lettura alle parti che lo approvano e lo sottoscrivono alle ore tredici e minuti trenta.

Firmato:

NAPOLI Antonio

CALABRESE Leonardo.

Frauenfelder

Bruno

Notaio

Sigillo

La presente copia realizzata con sistema elettronico, composta di N. quattro fogli è conforme all'originale e si rilascia per uso consentito dalla legge

Salerno, li 11 settembre 2020

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 10/11/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/11/2022

Dati identificativi: Comune di **SALERNO (H703) (SA)**

Foglio **64** Particella **1527**

Classamento:

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

Superficie: **776 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Tipo Mappale del 18/05/2016 Pratica n. SA0163089 in atti dal 18/05/2016
presentato il 18/05/2016 (n. 163089.1/2016)

> **Dati identificativi**

Comune di **SALERNO (H703) (SA)**

Foglio **64** Particella **1527**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Impianto meccanografico del 30/11/1974

Annotazione di immobile: COMPRENDE IL FG. 64 N.
3121

**Unità immobiliari corrispondenti al catasto
fabbricati**

Comune di **SALERNO (H703) (SA)**

Foglio **64** Particella **1527**

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

Superficie: **776 m²**

Tipo Mappale del 16/05/2016 Pratica n. SA0159837 in
atti dal 16/05/2016 presentato il 16/05/2016 (n.
159837.1/2016)

Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

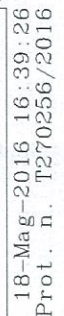
Data: 10/11/2022
Ora: 19:56:30
Numero Pratica: T452121/2022
Pag: 2 - Fine

> Altre variazioni

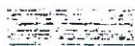
Tipo Mappale del 18/05/2016 Pratica n. SA0163089 in
atti dal 18/05/2016 presentato il 18/05/2016 (n.
163089.1/2016)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N.223 E N.326



COMUNE DI SALERNO

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

Num: 223

OGGETTO: INDIVIDUAZIONE AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE IN ZONA A DEL PUC.
(Pro. N. 2021/241)

L'anno duemilaventuno addì tre del mese di Agosto, alle ore 13:55, in Salerno e nella sala delle adunanze del Palazzo di Città; a seguito di avvisi, si è riunita la Giunta Comunale.

Sono presenti ed assenti:

NAPOLI VINCENZO	P
AVOSSA EVA	A
CARAMANNO ANGELO	A
DELLA GRECA LUIGI CARMELO	P
DE MAIO DOMENICO	P
FALCONE GAETANA	P
GIORDANO MARIARITA	P
LOFFREDO DARIO	P
SAVASTANO GIOVANNI	A
WILLBURGER ANTONIA	P

Presiede l'adunanza il Sindaco VINCENZO NAPOLI, partecipa alla seduta il Segretario Generale ORNELLA MENNA

Il Presidente, riconosciuta la legalità dell'adunanza, sentito il relatore DE MAIO DOMENICO, chiusa la discussione, pone in votazione, per l'approvazione, la proposta formulata dal dirigente sottoscrittore della regolarità tecnica integralmente retro riportata, munita in allegato, ove previsti, dei pareri espressi ai sensi dell'art. 49 comma I del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 e dell'art. 93 dello statuto comunale.

La votazione, espressa in forma palese, ha dato il seguente risultato:
Approvata ad unanimità.

Il Presidente pone in votazione la dichiarazione di immediata eseguibilità della delibera.
La votazione, espressa in forma palese, ha dato il seguente risultato:
Approvata ad unanimità.



In continuazione di seduta

LA GIUNTA

Premesso che:

- la Società Edilcasa 97 Srl, con sede in Salerno alla via Rocco Cocchia n. 27, proprietaria dell'intero edificio sito in Salerno alla via San Benedetto n. 30 con istanza prot. n.59313 del 25/02/2021 a firma dell'Amministratore Unico e Legale Rappresentante Sig. Antonio Napoli, ha chiesto la modifica della attuale categoria di intervento edilizio prevista dal PUC della "ristrutturazione edilizia" con la previsione della categoria di intervento della "ristrutturazione urbanistica";

- la richiesta è stata motivata con la necessità di sostituire l'attuale fatiscente edificio con un immobile adeguato sotto i profili funzionali, statico/sismico, igienico-sanitario oltreché di efficientamento energetico, attraverso un intervento edilizio di "rigenerazione urbana/ristrutturazione urbanistica" rappresentato dalla demolizione e ricostruzione dell'edificio a parità di volumetria prevedendo significative modifiche distributive e funzionali, oltreché limitate ma imprescindibili variazioni del sedime, della sagoma plano-volumetrica e dei prospetti, senza incrementi dell'altezza dell'edificio e delle caratteristiche tipologiche dell'edificio,

- l'edificio ricade in zona omogenea di tipo A del vigente PUC, e l'area interessata dall'edificio e da una area libera adiacente è sottoposta a vincolo archeologico;

Considerato che:

- a seguito di interlocuzione con gli Uffici del Settore Trasformazioni Urbanistiche, con successiva nota prot. n.135931 del 21/07/2021 la Edilcasa 97 srl ha integrato la richiesta, proponendo ipotesi progettuali finalizzate alla individuazione di un "interesse pubblico" al mutamento della categoria di intervento;

- il Settore Trasformazioni Urbanistiche ha rassegnato con nota le proprie valutazioni prot. n.136942 del 22/07/2021 con la quale ha individuato i profili di interesse pubblico alla individuazione di uno specifico "ambito di riqualificazione" ove prevedere un intervento di "ristrutturazione urbanistica" attraverso un PUA di iniziativa privata o un PdC Convenzionato, ai sensi della vigente normativa nazionale e di PUC;

Rilevato che:

- la proposta di modifica di categoria di intervento edilizio, così come proposta anche con l'ultima nota della Edilcasa 97 prot. n.135931 del 21/07/2021, alla luce di quanto esposto dalla nota del Settore Trasformazioni Urbanistiche prot. n.136942 del 22/07/2021, sia condivisibile anche perché rende attuabile la previsione vincolistica archeologica gravante sull'area, procedendo alla individuazione dello "ambito di riqualificazione" corrispondente proprio all'area perimetrata dal vincolo archeologico;

Ritenuto, per le motivazioni esposte nel "rilevato", di introdurre ai sensi dell'art.80.02. delle NTA del PUC, la perimetrazione dello "ambito di riqualificazione" corrispondente alla particella catastale individuata al Foglio n.64 part.IIIa 1527 di proprietà della Soc. Edilcasa 97, come da planimetria agli atti del Settore Trasformazioni Urbanistiche;

Ritenuto, inoltre, di adottare ai sensi dell'art.59 delle NTA del PUC la variazione della categoria di intervento edilizio con la previsione della categoria di intervento della "ristrutturazione urbanistica" per il fabbricato individuato catastalmente al Foglio n.54 part.IIIa 1527, di proprietà della Soc. Edilcasa 97;

Vista la nota del Settore Trasformazioni Urbanistiche prot. n.136942 del 22/07/2021, agli atti della presente delibera;

Visti i pareri di regolarità tecnica e contabile resi favorevolmente ai sensi dell'art.49 del D.Lgs n.267/2000 e s.m.i dai Direttori dei Settori Trasformazioni Urbanistiche e Ragioneria, ognuno per le proprie rispettive competenze;

DELIBERA

1. Di approvare, ai sensi dell'art.80.02 delle NTA del PUC, la perimetrazione del nuovo "ambito di riqualificazione", di cui alla planimetria allegata al presente atto.
2. Di adottare, ai sensi dell'art.59 delle NTA del PUC, la previsione della variazione della categoria di intervento per il fabbricato individuato catastalmente al Foglio n.54 part.IIIa 1527, di proprietà della Soc. Edilcasa 97, con la introduzione della categoria della "ristrutturazione urbanistica".
3. Demandare al Settore Trasformazioni Urbanistiche gli atti consequenziali.

COMUNE DI SALERNO

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

Num: 326

**OGGETTO: PERIMETRAZIONE AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE E VARIAZIONE
CATEGORIA DI INTERVENTO EDILIZIO VIA S. BENEDETTO- OSSERVAZIONI -
CONTRODEDUZIONI E APPROVAZIONE.**

(Pro. N. 2021/362)

L'anno duemilaventuno addì nove del mese di Dicembre, alle ore 13:30, in Salerno e nella sala delle adunanze del Palazzo di Città; a seguito di avvisi, si è riunita la Giunta Comunale.

Sono presenti ed assenti:

NAPOLI VINCENZO	P
MEMOLI PASQUALINA	P
ADINOLFI PAOLA	P
BRIGANTE MICHELE	P
DE ROBERTO PAOLA	P
FALCONE GAETANA	P
FERRARA ALESSANDRO	P
NATELLA MASSIMILIANO	A
TRINGALI CLAUDIO	A

Presiede l'adunanza il Sindaco VINCENZO NAPOLI, partecipa alla seduta il Segretario Generale ORNELLA MENNA

Il Presidente, riconosciuta la legalità dell'adunanza, sentito il relatore BRIGANTE MICHELE, chiusa la discussione, pone in votazione, per l'approvazione, la proposta formulata dal dirigente sottoscrittore della regolarità tecnica integralmente retro riportata, munita in allegato, ove previsti, dei pareri espressi ai sensi dell'art. 49 comma I del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 e dell'art. 93 dello statuto comunale.

La votazione, espressa in forma palese, ha dato il seguente risultato:
Approvata ad unanimità.

Il Presidente pone in votazione la dichiarazione di immediata eseguibilità della delibera.
La votazione, espressa in forma palese, ha dato il seguente risultato:
Approvata ad unanimità.



LA GIUNTA

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con la deliberazione di Giunta Comunale n.223 del 03/08/2021 è stata:
 - approvata, ai sensi dell'art.80.02 delle NTA del PUC, la perimetrazione del nuovo "ambito di riqualificazione", corrispondente alla particella catastale n.1527 del Foglio n.24 inerente il fabbricato e relativa area pertinenziale in via S. Benedetto di proprietà della Soc. Edilcasa 97;
 - adottata, ai sensi dell'art.59 delle NTA del PUC, la previsione della variazione della categoria di intervento per il medesimo fabbricato, con la introduzione della categoria della "ristrutturazione urbanistica";

Considerato che:

- a seguito della pubblicazione di detta deliberazione, è pervenuta una sola "osservazione" prodotta dalla Provincia di Salerno con la propria nota prot. n.PSA 202100087883 del 27/10/2021;
- con il rapporto prot. n.244325 del 01/12/2021 il Settore Trasformazioni Urbanistiche ha controdedotto la predetta "osservazione";

Ritenuto di:

- condividere le controdeduzioni alla "osservazione" della Provincia di Salerno formulate dal Settore Trasformazioni Urbanistiche con la propria nota prot. n.244325 del 01/12/2021;
- procedere alla contestuale approvazione, ai sensi dell'art.80.02 delle NTA del PUC, della perimetrazione del nuovo "ambito di riqualificazione", corrispondente alla particella catastale n.1527 del Foglio n.24 inerente il fabbricato e relativa area pertinenziale in via S. Benedetto di proprietà della Soc. Edilcasa 97 e, ai sensi dell'art.59 delle NTA del PUC, della variazione della categoria di intervento per il medesimo fabbricato, con la introduzione della categoria della "ristrutturazione urbanistica";

Visti i pareri di regolarità tecnica e contabile, resi favorevolmente ai sensi dell'art.49 del D.Lgs n.267/2000 e s.m.i dai Direttori dei Settori Trasformazioni Urbanistiche e Ragioneria, ognuno per le proprie rispettive competenze;

DELIBERA

1. Approvare contestualmente, ai sensi dell'art.80.02 delle NTA del PUC, la perimetrazione del nuovo "ambito di riqualificazione", corrispondente alla particella catastale n.1527 del Foglio n.24 inerente il fabbricato e relativa area pertinenziale in via S. Benedetto di proprietà della Soc. Edilcasa 97 e, ai sensi dell'art.59 delle NTA del PUC, la variazione della categoria di intervento per il medesimo fabbricato, con la introduzione della categoria della "ristrutturazione urbanistica";
2. Demandare al Settore Trasformazioni Urbanistiche gli atti consequenziali.

Del che è verbale

IL SEGRETARIO

ORNELLA MENNA

IL PRESIDENTE

VINCENZO NAPOLI

**DICHIARAZIONE DEI PROGETTISTI E DEL PROPONENTE
CHE L'INTERVENTO IN ARGOMENTO È CONFORME AGLI
ELABORATI PROGETTUALI SUI QUALI LA LOCALE SABAP
HA ESPRESSO IL PARERE FAVOREVOLE Prot.n. cl.34.43.04 del 03/04/2024
(MIC|MIC_SABAP-SA|03/04/2024|0008146-P)**



Settore Trasformazione Urbanistica

Sportello Unico Per L'Edilizia

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIO

(ai sensi D.P.R. n. 445 del 28/12/2000)

I sottoscritti sig. Antonio Napoli, nato a Salerno (SA) il 04/05/1978, Cod. fiscale NPLNTN78E04H703X, in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della Società EDILCASA 97 S.r.l., con sede in Salerno (SA), alla Via Rocco Cocchia n°27, Partita IVA 03254220654, proprietaria dell'immobile sito nel Comune di Salerno alla via San Benedetto n°30, indentificato al N.C.E.U. di Salerno al Foglio 64 part.IIIa 1527, ed arch. Roberto Sica, nato a Potenza il 31/05/1960, Cod. fiscale SCIRRT60E31G942K, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 668, con studio professionale in Salerno alla via Torretta n.4, in qualità di progettista e direttore dei lavori relativi al *"P.U.A. avente valore di Piano di Recupero di cui alla legge 5 agosto 1978 n.457 - Ristrutturazione Urbanistica di un'area urbana sita nel Centro Storico di Salerno alla Via S. Benedetto n.30, individuata nel N.C.E.U. di Salerno al foglio 64 part.IIIa 1527, con sostituzione di un edificio gravemente degradato e dismesso mediante demolizione e ricostruzione, messa in sicurezza sismica ed efficientamento energetico, con realizzazione di autorimessa interrata pertinenziale e sistemazione dell'annessa area privata da destinare ad uso pubblico"*, **consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del d.p.r. 445/2000, nel caso di mendaci dichiarazioni, falsità negli atti, uso o esibizione di atti falsi, contenenti dati non più rispondenti a verità,**

DICHIARANO

Che l'intervento in argomento è conforme agli elaborati progettuali integrati e trasmessi alla Soprintendenza a mezzo PEC ed acquisiti dalla stessa con nota prot.n.6908 del 19.03.2024, sui quali la locale SABAP ha espresso con nota Prot.n. cl.34.43.04 del 03/04/2024 (MIC|MIC_SABAP-SA|03/04/2024|0008146-P) **PARERE FAVOREVOLE** ai sensi dell'art. 21 del D.lgs. n.42/2004 e s.m.i., che si allega alla presente.

Il Committente

EDILCASA 97 S.r.l.

Il Legale rappresentante Sig. Antonio Napoli

Antonio Napoli

(Legale Rappresentante **EDIL CASA 97 S.r.l.**)



PARERI SOPRINTENDENZA



Ministero della cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI SALERNO E AVELLINO

M

Sig. Antonio NAPOLI
Legale Rappresentante EDILCASA s.r.l.
Via Rocco Cocchia n. 27
84100 Salerno (SA)

Arch. Roberto SICA
Via Torretta n. 4
84122 Salerno (SA)
PEC : arch.robertosica@pec.it

p.c. Comune di Salerno
PEC

Prot. N .

cl. 34.43.04/10.314

Oggetto: SALERNO—Richiedente: Sig. Antonio NAPOLI in qualità di legale rappresentante della EDILCASA S.r.L.,

- D. Lg. vo n. 42/04 e s.m.i. - Parte II - Istanza di autorizzazione art.21, D.L.g.vo n. 42/04 e s.m.i. – Richiesta di Autorizzazione di cui all'art. 21 del D.L.gs. 22/01/2004 n. 42 all' esecuzione delle opere di cui al "Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata, avente valore di Piano di Recupero, ai sensi della L. n. 457/1978, art 30, relativo all'intervento edilizio di Ristrutturazione Urbanistica di un immobile di proprietà della Società EDICASA 97 S.r.L. sita in via San Benedetto n. 30", Salerno. - Ottemperanza al parere favorevole con prescrizioni.
F. 64, p.lla 1527.

TRASMISSIONE DIGITALE

AUTORIZZAZIONE ART. 21 D.L.VO. n. 42/04 - PARERE FAVOREVOLE

Con riferimento all'istanza inerente ai lavori in oggetto, trasmessa ed acquisita originariamente al prot.n.18202 del 3/08/2023, il Sig. Antonio NAPOLI, in qualità di legale rappresentante della- EDICASA 97 S.r.L., nonché proprietario dell'edificio sito in via San Benedetto n. 30 in Salerno. ha richiesto il parere di questo Ufficio ai sensi del D.L.gs. n. 42/2004, art. 21, in merito all'istanza di autorizzazione, per l'esame del progetto riportato in epigrafe.

Questo Ufficio, con nota prot.n. 21767 del 25.09.2023, ha pertanto emesso un parere favorevole con prescrizioni, per cui il richiedente Sig. Antonio NAPOLI, legale rappresentante della EDILCASA s.r.l., con nota acquisita prot. n. 6908 del 19.03.2024, ha trasmesso la documentazione riguardante l'ottemperanza al succitato parere favorevole con prescrizioni.



MINISTERO
DELLA
CULTURA

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI SALERNO E AVELLINO
Via Tasso, 46 – 84121 Salerno; Tel. 089.318174
Via Dalmazia, 22 – 83100 Avellino; Tel. 0825.279111 o 784265
PEC: sabap-sa@pec.cultura.gov.it
PEO: sabap-sa@cultura.gov.it

Questa Soprintendenza,

Considerato che l'intervento riguarda un Piano Urbanistico Attuativo-PUA di iniziativa privata, avente valore di Piano di Recupero, ai sensi della L. n. 457/1978, art.30, relativo all'intervento edilizio di Ristrutturazione Urbanistica di un immobile di proprietà della Società EDICASA 97 S.r.L., sita in via San Benedetto n. 30, e che per esso è prevista la sostituzione di un edificio e di un'area dismessi, gravemente degradati, mediante demolizione e ricostruzione, messa in sicurezza sismica ed efficientamento energetico, con realizzazione di un'autorimessa interrata pertinenziale, sistemazione dell'annessa area privata cortilizia da destinare ad uso pubblico, nonché opere migliorative e di riqualificazione della viabilità;

Considerato la documentazione progettuale rielaborata dall'Arch. Roberto SICA, quanto esposto nella nota prot. n. 6908 del 19.03.2024 e negli allegati trasmessi, tenuto conto delle motivazioni che hanno permesso di valutare le modifiche prescrittive in conformità al progetto presentato ed alle prescrizioni emesse da questo Ufficio di cui al prot.n. 21767 del 25.09.2023;

Per quanto di competenza relativamente alla tutela archeologica, trattandosi di un'area di particolare interesse, a seguito della demolizione dell'edificio esistente, il funzionario archeologo responsabile per il territorio concorderà con la D.L. e l'archeologo incaricato della parte, senza oneri a carico di questa Amministrazione, le necessarie indagini archeologiche preliminari.

Si resta pertanto, in attesa della comunicazione della data di inizio lavori e della comunicazione del nominativo dell'archeologo incaricato, il cui curriculum dovrà essere adeguato a quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

Per quanto di competenza relativamente alla tutela architettonica, questa Soprintendenza, conferma il parere favorevole e l'ottemperanza alle prescrizioni precedentemente impartite ed

Approva

ed autorizza, ai sensi dell'art. 21 del D.L. vo n. 42/04 e s.m.i., il progetto presentato, secondo quanto proposto ed oggetto dell'istanza richiesta.

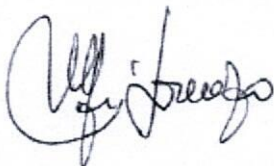
Si ribadisce comunque che trattandosi di lavori su un'area confinante con edifici di notevole interesse storico – architettonico, gli stessi devono essere affidati ad imprese abilitate all'esecuzione di lavori a seconda della categoria in materia e come previsto dalla normativa vigente.

Nell'esprimere il parere si fa presente che ulteriori variazioni dovranno essere preliminarmente sottoposte all'esame di questo Ufficio, che dovrà darsi tempestiva comunicazione della data di ripresa dei lavori e la data di inizio degli stessi, resa nota, almeno con quindici giorni di anticipo.

L'inosservanza delle predette prescrizioni renderà ipso iure "inefficace" il parere.

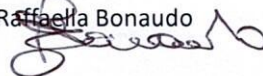
Il Responsabile del procedimento

Arch. Maddalena Di Lorenzo



IL SOPRINTENDENTE

Dott.ssa Raffaella Bonaudo



MINISTERO
DELLA
CULTURA

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI SALERNO E AVELLINO

Via Tasso, 46 – 84121 Salerno; Tel. 089.318174

Via Dalmazia, 22 – 83100 Avellino; Tel. 0825.279111 o 784265

PEC: sabap-sa@pec.cultura.gov.it

PEO: sabap-sa@cultura.gov.it

ALLEGATO N. 2 - 1° PARERE SOPRINTENDENZA

MINISTERO
PER I BENI E
LE ATTIVITÀ
CULTURALI
DIREZIONE REGIONALE
PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI
DELLA CAMPANIA



SOPRINTENDENZA
PER I BENI
ARCHEOLOGICI
DI SALERNO AVELLINO
BENEVENTO E CASERTA

SALERNO

Salerno,

MBAC-SBA-SA
SBA-SA
0011092 04/09/2012
Cl. 34.19.01/117.24

Al Sig. Antonio NAPOLI
EDIL CASA 97 s.r.l.
Via M. L. King n.12
PELLEZZANO

roberto-sica@tiscali.it

e p.c. Responsabile di zona
SEDE

Oggetto: SALERNO. Via S. Benedetto, 30. Modifica categoria di intervento edilizio. Parere di competenza.

Facendo seguito alla richiesta del 10.08 u.s., assunta agli atti in data 27.08 con prot. n: 10758, questa Soprintendenza, considerato che il vincolo archeologico opera sul solo sedime dei fabbricati e delle aree annesse e non investe la struttura in elevato; esprime parere di competenza favorevole alla proposta di modifica della categoria di intervento rappresentando, come già specificato, che la progettazione del nuovo fabbricato dovrà rispettare le evidenze archeologiche portate alla luce con l' esplorazione archeologica stratigrafica del sedime.

Predette indagini andranno, pertanto, realizzate preliminarmente alla definizione del progetto, sia in relazione alla struttura portante sia in relazione alla localizzazione del garage interrato, progetto che andrà calibrato su quanto rinvenuto.

L'indagine disposta è da intendersi a carico della committenza con la direzione scientifica di questa Soprintendenza, alla quale andranno trasmessi i curricula degli archeologi specializzati incaricati per l'approvazione di competenza.

Il Soprintendente
(dott. sa Adele Campanelli)

MAI/mai

ALLEGATO N. 3 - 2° PARERE SOPRINTENDENZA

All. 3

(7)



SOPRINTENDENZA
ARCHEOLOGIA
DELLA CAMPANIA

SALERNO

- 8 LUG. 2015

Prot. 1-3462
el. 34.10.07

Al Comune di SALERNO
mail

Alla EDILCASA 97 S.R.L.
roberto-sica@tiscali.it
edilcasa@alice.it

per conoscenza
Responsabile di zona
SEDE

TRASMESSO VIA POSTA ELETTRONICA

09 LUG. 2015 *furj*

Oggetto: SALERNO. Via S. Benedetto, 22-30. Autorimessa: Parere di competenza

Si fa seguito alla acquisizione (27 aprile u. s.) della documentazione scientifica, redatta dalla dott. sa Benedetta Spadacenta, relativa alla campagna di scavo archeologico, condotta nell'area cortilizia del fabbricato di cui all'oggetto destinata da progetto alla realizzazione di una autorimessa interrata.

Le indagini hanno accertato tre periodi cronologici principali, che vanno dal secolo VII al XV secolo d. C., con una alternanza di destinazioni d'uso, ora cimiteriale ora di discarica. Sporadiche evidenze materiali, rinvenute in giacitura secondaria, rimandano ad un ambito cronologico più antico: un raschiatoio in selce del Paleolitico superiore, frammenti di ceramica a vernice nera, frammenti di terra sigillata italica, una moneta attribuibile al secolo II d. C., elementi che indicano una lunga frequentazione in settori prossimi all'area già indagata.

Lo scavo è stato condotto in estensione con un risparmio di due fasce di circa m. 1,50 di larghezza, ubicate lungo il perimetro del fabbricato, ed ha raggiunto come profondità di scavo la quota di 19,61 s.l.m., individuando il suolo sterile non antropizzato.

Alla luce delle risultanze acquisite questa Soprintendenza esprime parere di competenza favorevole alla realizzazione dell'autorimessa di progetto, ma subordinato al rispetto delle sotto elencate prescrizioni:

inviare comunicazione formale e con congruo anticipo della data di inizio lavori;
realizzare lo scavo dei settori non ancora indagati esclusivamente alla presenza dell'archeologo incaricato, riservandosi questo Ufficio eventuali ulteriori prescrizioni in corso d'opera indispensabili alla tutela di eventuali nuove evidenze.

Il Soprintendente
(Dott.ssa Adele Campanelli)

MAI/mai

AUE GAXO N. 4 - 3^o PARERE SOPRINTENDENZA



SALERNO

24 GEN. 2017

**Ministero dei Beni e delle Attività
Culturali e del Turismo**

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA,
BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE
DI SALERNO E AVELLINO
Via Tasso, 46 - 84121 SALERNO
Tel. 089 318174 - Fax 089 318120
Via Trotula de Ruggiero - SALERNO
TEL. 089 5647201
Via Dalmazia, 22 - 83100 AVELLINO -
TEL. 0825 279111- FAX 0825 24269

Alla Edil Casa 97 Srl
c.a. Arch. Roberto SICA
via Torretta, 4
84122 SALERNO
roberto-sica@tiscali.it

per conoscenza
Responsabile di zona
SEDE

Prot. N. 1859/Allegati.....
Cl. 34.19.07/30.660

Risposta al Foglio del 04.01.2017
Div Sez. N 0000286

OGGETTO: SALERNO. Via S. Benedetto, 30 dichiarazione interesse archeologico D.R. n.12/2007. Richiesta autorizzazione alla esecuzione delle opere di cui al progetto di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione ... e realizzazione di autorimessa interrata dell'edificio sito alla via S. Benedetto, civ. 30. Parere con prescrizioni

Facendo seguito alla richiesta del 04 gennaio u.s., assunta agli atti di questo Ufficio con prot. n. 286, questa Soprintendenza, per quanto riguarda la competenza archeologica conferma i pareri già espressi che vengono allegati alla presente nota come parte integrante della stessa.

In particolare si richiamano e si confermano i sotto elencati pareri:

1. Parere di competenza dell'allora Soprintendenza per i Beni Archeologici di Salerno, Avellino e Benevento prot.1170/IC del 23 Feb. 2004;
2. Parere di competenza dell'allora Soprintendenza per i Beni archeologici di Salerno, Avellino, Benevento e Caserta, prot. 0011092 del 04/09/2012;
3. Parere di competenza per l'area autorimessa a farsi nell'ambito dell'attuale giardino dell'allora Soprintendenza Archeologia della Campania, prot. I-3742 (cl.34.19.07) del 08/07/2015.

Il presente parere conferma i precedenti pareri favorevoli subordinati al rispetto delle prescrizioni in essi contenute e/o al rispetto di nuove prescrizioni che questa Soprintendenza dovrà impartire in corso d'opera per la doverosa tutela delle eventuali evidenze archeologiche emerse durante l'esplorazione stratigrafica del sito, ivi incluso il ricorso a varianti progettuali.

Il Direttore Archeologo Coord.
Maria Antonietta Iannelli

M. Iannelli

Il Soprintendente
Arch. Francesca Casule

F. Casule

PARERI SALERNO SISTEMI - SERVIZI IDRICI

- PARERE PRVENTIVO ALLACCIAMENTO IDRICO E FOGNARIO
(SERVIDR-0026410-2023) DEL 06/12/2023**
- PARERE PREVENTIVO FABBISOGNO IDRICO- ACQUE POTABILI
(SERVIDR-0024024-2023) DEL 08/11/2023**



Spett.le **Arch. Roberto Sica**
arch.robertosica@pec.it

pc: **Edilcasa 97 srl**
edilcasa97@pec.it

e pc: **Comune di Salerno**
Settore Trasformazioni Urbanistiche
Ufficio Attuazione del PUC
protocollo@pec.comune.salerno.it
p.cavallo@comune.salerno.it

Richiesta di Parere Preventivo relativo alla ristrutturazione urbanistica fabbricato in Via San Benedetto n.30

Facendo seguito alla richiesta pervenuta in data 07.11.2023 di pari oggetto, si comunica che le infrastrutture idriche gestite dalla scrivente società, in condizioni di regime idraulico, sono tali da garantire il soddisfacimento del fabbisogno idrico per l'intervento in esame.

Si significa che, in Via San Benedetto è presente una condotta in ghisa avente diametro DN 175 sulla quale, come indicato in progetto, potranno essere realizzati i nuovi allacci (idrico ed antincendio) finalizzati all'alimentazione della struttura.

Si evidenzia che allo stato attuale la pressione media di esercizio della suddetta tubazione in prossimità del punto di futuro allaccio sulla Via San Benedetto risulta essere pari a circa 5,5 bar, valore strettamente dipendente dalle condizioni di esercizio della rete idrica.

Distinti saluti

Responsabile Divisione Acque Potabili

■ *Ing. Alfredo Iodice Delgado*

Sistemi Salerno – Servizi Idrici S.p.A. a Socio unico

Gruppo Sistemi Salerno

(già Salerno Sistemi S.p.A. a Socio unico)

Sede Legale: Viale A. De Luca, 8 – 84131 Salerno

Tel. 089.7726111

Fax 089.7726877

Info.si@grupposistemisalernosistemi.it

www.serviziidrici.grupposistemisalernosistemi.it

direzione e coordinamento

art. 2497 c.c.: Sistemi Salerno – Holding Reti e Servizi S.p.A. (già Salerno Energia Holding S.p.A.)

P. IVA 03453020657 – REA 53541

Capitale Sociale € 2.500.000,00 i.v.





Alla società EDILCASA 97 S.r.l.
Via Rocco Cocchia 27
84100 Salerno
c/o arch. Roberto Sica
pec: arch.robertosica@pec.it

Oggetto: Richiesta parere preventivo allacciamento idrico e fognario via San Benedetto n. 30 - Società Edilcasa 97 srl
Rilascio parere favorevole preliminare

La scrivente Società,

Vista

- la richiesta trasmessa alla Sistemi Salerno – Servizi Idrici S.p.A. ed acquisita al prot. n° 23822/2023 del 07/11/2023 con la quale si richiede il parere preliminare di competenza per lo scarico in fogna;
- il “Progetto e relativi elaborati” acquisiti unitamente alla predetta istanza;
- il parere con prescrizioni rilasciato dalla scrivente società con prot. 24272/2023 del 10/11/2023;
- le osservazioni al parere inviate dal richiedente acquisite al prot. 24967/2023 del 20/11/2023;
- il sopralluogo effettuato in data 23/11/2023;
- il riscontro alle osservazioni sul parere preliminare rilasciato prot. 25835/2023 del 29/11/2023
- le integrazioni e i chiarimenti alla richiesta di riforma del parere favorevole preliminare con prescrizioni acquisita con prot. 25941/2023 del 30/11/2023;

Preso atto che

- la richiesta riguarda l'allacciamento delle acque nere provenienti dai servizi igienici e delle acque bianche provenienti dalla copertura del fabbricato e dalle aree scoperte pertinenziali;
- esiste una linea mista su via San Benedetto che risulta già satura in condizioni di pioggia;
- dalla integrazione fornita si evince che precedentemente agli scavi effettuati negli anni '80 dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici di Salerno la corte del fabbricato era interamente pavimentata e pertanto l'intero lotto risultava già impermeabile;

ESPRIME

Per quanto di competenza **parere favorevole**, dal punto di vista idraulico e funzionale a ricevere le portate reflue nere e bianche nella linea mista esistente su via San Benedetto confermando le prescrizioni riportate di seguito:

- l'allaccio deve avvenire su via San Benedetto in un pozzetto che dovrà essere realizzato a spese del richiedente in corrispondenza del cancello di ingresso della proprietà.

Per le acque bianche provenienti dalle aree private si consiglia comunque, ai sensi dell'art. 46 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque della Regione Campania, di rispettare, laddove possibile, il principio dell'invarianza idraulica rispetto alle acque meteoriche nell'ambito del drenaggio urbano (eventualmente con soluzioni “nature based” tipo tetto giardino o similari).

Prima di eseguire i lavori di allacciamento è obbligatorio procedere alla richiesta di Nulla Osta e successivamente richiesta di Immissione in fogna secondo le indicazioni e la modulistica disponibile sul sito www.grupposistemisalerno.it

Sono fatti salvi i diritti di terzi rispetto all'utilizzo di reti secondarie e/o interessamento di altrui proprietà.

Il presente parere sostituisce integralmente il precedente prot. 24272/2023 del 10/11/2023.

Si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento e si porgono distinti saluti.

Il Responsabile Divisione Acque Reflue
Ing. Mariano Nappa



Sistemi Salerno - Servizi Idrici S.p.A. a socio unico
Gruppo Sistemi Salerno
Direzione e coordinamento art. 2497 c.c.: Sistemi Salerno - Holding

Sede Legale: Viale A. De Luca, 8 - 84131 Salerno
Registro Imprese di Salerno, REA 53541
C.F. e P.IVA: 03453020657
Capitale Sociale € 2.500.000 i.v.

Contatti: www.grupposistemisalerno.it
info.si@grupposistemisalerno.it
segreteria.serviziidrici@pec.grupposistemisalerno.it
Tel. 089.7726111 - Fax 089.7726877

