

COMPLESSO IMMOBILIARE EX ONPI

Indirizzo: **via Giovanni XXIII e via Chiazzolelle n. 1**

Provincia: **Napoli**

Comune: **TORRE DEL GRECO**



TIPOLOGIA DEL BENE: COMPLESSO IMMOBILIARE	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
• Destinazione d'uso attuale: LIBERO; • Stato di conservazione: ACCETTABILE. CENNI STORICI • La città di Torre del Greco è situata nelle immediate vicinanze del parco nazionale del Vesuvio e del golfo di Napoli e le sue origini molto antiche risalgono probabilmente alla fondazione del centro abitato di Cuma la cui popolazione greco - cumana fondò molte altre città lungo la costa campana e dalle persone del luogo ne importò la loro religione, la loro cultura e le arti orientali. In quel contesto sorsero abbondanti le ville che insistevano tra Capo Miseno e il Promontorio di Minerva (oggi Punta Campanella); • tra le varie città fu fondata anche la colonia di Torre del Greco, che si suppone fosse probabilmente un sobborgo di Ercolano, entro la quale vennero edificate splendide ville imperiali, terme ginnasio e ville rustiche che il Vesuvio con le sue eruzioni e le sue ceneri ha tenute sepolte per vari secoli conservandone la loro grandezza ormai passata; • tra il XVII e il XVIII secolo, in epoca borbonica, Torre del Greco ebbe di nuovo il maggior splendore con l'edificazione di diverse ville signorili dell'area vesuviana: le ville del Miglio d'oro, che conservano	• Il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato principale (un tempo adibito ad ospizio per pensionati) costituito da una vecchia costruzione che si eleva per tre piani fuori terra e da un piano interrato dove sono posizionati gli scantinati. Adiacente al fabbricato vi è la costruzione di un corpo aggiunto costituito da un piano interrato – piano terra ed un 1° piano adibito a Cappella e Sagrestia con annessa Torre campanaria, collegati tra di loro da un porticato a forma di elle; • i collegamenti tra i vari piani del fabbricato (ex Casa di riposo) sono assicurati da rampe di scale con rivestimento in marmo e da un ascensore. La struttura portante risulta essere in muratura di tufo e solai in ferro e laterizi; • i pavimenti, in piastrelle di gres, sono in discrete condizioni, mentre occorre ristrutturare tutti gli impianti (idrico – sanitario – riscaldamento - ascensore). Gli infissi interni ed esterni, in legno e/o in ferro, sono per la maggior parte carenti, essendo l'immobile in disuso con evidenti segni di abbandono e degrado diffuso. I solai di copertura sono ricoperti da guaina bituminosa ed i vari terrazzamenti sono pavimentati. Le strutture (murature e solai) non presentano fessurazioni, tranne quelle riscontrate solo su alcune travi, dovute al ferro arrugginito all'interno delle stesse; • antistante al fabbricato vi è una piccola pertinenza di terreno e l'intero complesso, presenta un'ampia corte a verde come indicato nella descrizione dei luoghi.

COMPLESSO IMMOBILIARE EX ONPI

Indirizzo: **via Giovanni XXIII e via Chiazzolelle n. 1**Provincia: **Napoli**Comune: **TORRE DEL GRECO**

ancora oggi splendidi esempi di architettura settecentesca;

- Torre del Greco divenne poi municipio sotto la dominazione di Giuseppe Bonaparte e nel 1809, con l'elezione del primo sindaco Giovanni Scognamiglio e sotto la dominazione di Gioacchino Murat diventò, insieme alla vicina Portici, la terza città del Regno di Napoli, dopo Napoli e Foggia, con 18.000 abitanti, malgrado le ripetute eruzioni vulcaniche che, anche nel XIX secolo, si susseguirono quasi ogni due anni;
- Torre del Greco dispone di due stazioni ferroviarie: l'area del centro e del porto è servita dalla stazione RFI, posta lungo la ferrovia Napoli - Salerno e percorsa da treni regionali Trenitalia nell'ambito del contratto di servizio stipulato con la Regione Campania. Le zone più interne usufruiscono della stazione E.A.V. lungo la ferrovia Napoli - Pompei - Poggioreale.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

- Il complesso immobiliare (ID 390 e 1398 dell'inventario dei beni patrimoniali) attualmente risulta libero, tranne la parte in cui alcuni locali sono utilizzati a scopo istituzionale da personale regionale;
- l'edificio a forma irregolare risulta avere una connotazione formale di complesso assistenziale, avente due ingressi delimitati da cancelli in ferro;
- il primo accesso, dove è collocata la casa del custode con annesso box, si trova in via Giovanni XXIII, da dove ci si incammina verso l'ampio viale che porta all'edificio centrale dell'ex O.N.P.I., con ai lati la presenza di un bosco di pino d'Aleppo e da una macchia mediterranea (associazione tipica dell'Italia Meridionale), nonché da alcune essenze arboree da giardino. Vicino all'ingresso principale dell'edificio nelle immediate vicinanze è ubicata una Cappella;
- il secondo accesso è ubicato, invece, alle spalle dell'edificio, in Via Chiazzolelle n. 1 dove è situato, nella parte scoscesa del terreno, un locale deposito in disuso ed ancora più giù un locale adibito al contenimento di serbatoi d'acqua per il servizio antincendio;
- a di via Chiazzolelle, lungo il muro di confine, sono ubicati, uno vicino a l'altro, il vecchio locale pollaio -porcilaia in disuso, il deposito con accesso in via Chiazzolelle ed, unito ad esso, il locale (cabina elettrica) con piccola rampa di scalini in ferro, il cui accesso è all'interno del complesso;
- a valle si trova un altro deposito, un tempo presumibilmente utilizzato a contenere bombole di ossigeno, attualmente utile per contenere attrezzi;

CONSISTENZA COMPLESSO IMMOBILIARE

Allo stato, il complesso realizzato alla fine del XIX secolo, o agli inizi del XX secolo, si presenta ancora in condizioni d'uso accettabili, richiedendo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento funzionale, in considerazione di un suo eventuale utilizzo. La superficie catastale della particella del terreno e la consistenza dei cespiti dell'ex O.N.P.I. risulta essere la seguente:

1) Superficie catastale del terreno mq. 30.588

2) Fabbricato Principale ex Casa di Riposo

• <u>Piano S 1 - Terra - 1° - 2° - 3°</u>			
• Camere, cucina, stanze, ecc.	Sup. utile	4.250 mq.	
• Bagni W.C.	Sup. utile	180 mq.	
• Corridoi, ripostigli, ecc.	Sup. utile	1.200 mq.	
Superficie lorda fabbricato	Totale	6.959 mq.	
• Dip. escl. (Balconi, terrazzi, portici)	Sup. lorda	2.427 mq.	
• Pert. scoperta esclusiva (Cortile)	Sup. lorda	79 mq.	

Cubatura del fabbricato con altezza media U. I. U. h = cm. 320 è la seguente:

- 4 Piani fuori terra	mc.	17.430
- 1 Piano entro terra	mc.	2.388
Totale cubatura	mc.	19.818.

3) Cappella

° <u>Piano S1 - Terra - 1°</u>			
° Stanze, vani, ecc.	Sup. utile	180 mq.	
° Bagni, W.C.	Sup. utile	4 mq.	
° Corridoi, ripostigli, ecc.	Sup. utile	50 mq.	
Superficie lorda Cappella	Totale	298 mq.	

Cubatura Cappella con altezza media U. I. U. h = cm. 970 è la seguente:

- 3 Piani fuori	mc.	1.594
- 1 Piano entro terra	mc.	75
Totale cubatura	mc.	1669.

4) Locale Box

- <u>Piano Terra</u>	Sup. utile	13 mq.
Superficie lorda Box		19 mq.

COMPLESSO IMMOBILIARE EX ONPI

Indirizzo: **via Giovanni XXIII e via Chiazzolelle n. 1**Provincia: **Napoli**Comune: **TORRE DEL GRECO**

- nella parte retrostante del complesso sono ubicati, a ridosso, due depositi in disuso che venivano utilizzati per l'alloggiamento di serbatoi (si presume per il gasolio) i cui solai in parte erano stati realizzati con sfiatatoi.

RIFERIMENTI CATASTALI

Il complesso ex O.N.P.I. risulta avere i seguenti dati :

N.C.T. Comune di Torre del Greco

- foglio 26 p.lla 3197 qualità E.U. Sup. 30.588 mq.

Per quanto attiene al catasto urbano:

- la p.lla 1646 fg. 26 risulta in "Demolizione Totale del 07/12/2016 prot.NA0491841 in atti dal 07/12/2016 (225593. 1/2016)".

E' in corso la presentazione del DOCFA all'Agenzia del Territorio di Napoli per l'accatastamento dell'intero complesso ex O.N.P.I. "Casa di Riposo".

VINCOLI

L'immobile è assoggettato ai vincoli:

- di tutela della zona " **P. I. R.**" (art. 12) e della zona **R. U. A.**" (art. 13), del Piano Territoriale Paesaggistico dei Comuni Vesuviani (P.T.P.), approvato con decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, di concerto con il Ministro dell'Ambiente e la Tutela del Territorio, del 04/07/2002.

L'intero territorio cittadino:

- è sottoposto alle norme del " *Piano Stralcio per Assetto Idrogeologico* (PSAI) AdB Campania Centrale, adottato dal Comitato Istituzionale con Delibera n. 1 del 23/02/2015 (B.U.R.C. n. 20 del 23/03/2015);
- in seguito agli eventi sismici del novembre '80 e del febbraio '81 con D.P.C.M. è stato considerato Comune gravemente danneggiato e con ulteriori D.M.L.P. sottoposto a vincolo sismico con grado di sismicità S = 9 – Zona 2;
- è inserito nel comprensorio a rischio Vesuvio "Zona Rossa" L. R. n. 21 del 10.12.2003;
- le destinazioni d'uso dal P.R.G., nonché i relativi indici di sfruttamento, vanno verificati, ai fini dell'effettiva realizzabilità delle previsioni, sulla scorta degli eventuali vincoli speciali cui la zona è soggetta e risultano quindi condizionati all'approvazione da parte delle Autorità competenti.

5) Casa del CustodePiano Terra

^ Camere, cucina, stanze, ecc. Sup. utile 59 mq.

^ Bagni, W.C. Sup. utile 5 mq.

^ Corridoi, ripostigli, ecc. Sup. utile 10 mq.

Superficie lorda Casa Custode 102 mq.**6) Locale Deposito (Serbatoi d'acqua)**° Piano Terra Sup. utile 52 mq.**Superficie lorda Deposito 68 mq.****7) Locale Deposito in disuso****Unità Collabenti****8) Locale Pollaio - Porcilaia in disuso****Unità Collabenti****9) Locale Deposito (accesso da via Chiazzolelle)**^ Piano Terra Sup. utile 9 mq.**Superficie lorda Deposito 13 mq.****10) Locale Deposito (Cabina Elettrica)**^ Piano Terra Sup. utile 11 mq.**Superficie lorda Deposito 15 mq.****11) Locale Deposito (per attrezzi)**° Piano Terra Sup. utile 10 mq.**Superficie lorda Deposito 13 mq.****12) Locale Deposito in disuso****Unità Collabenti****13) Locale Deposito in disuso****Unità Collabenti**

Eventuali difformità riscontrate rispetto ai dati riportati nella consistenza catastale, sono oggetto di adeguamento.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

- Il complesso riportato in catasto al foglio 26 p.lla n. 3197 (su cui insiste il fabbricato ex O.N.P.I.), ricade in area che, a norma del P.R.G. vigente (Tavola 9), è classificata come Zona Omogenea "F5" – "Parco Privato Vincolato";

- l'art. 26 delle NTA del P.R.G. prescrive:

- **Zona omogenea "F5" – Classi d'instabilità:**

COMPLESSO IMMOBILIARE EX ONPI

Indirizzo: **via Giovanni XXIII e via Chiazzolelle n. 1**

Provincia: **Napoli**

Comune: **TORRE DEL GRECO**

	Medio rischio (MR); • territorio vincolato a parco di uso privato con l'obbligo di mantenere un indice di piantumazione di almeno 200 alberi/ha. Sono consentite <u>attrezzature sportive scoperte</u>; • nelle aree (MR) previo studi che abbiano finalità di individuare azioni che mirino alla eliminazione e mitigazione delle eventuali situazioni di rischio; • altezza massima consentita, previo verifiche di cui all'art.41 della presente normativa, è stabilita in m. 15,00.
--	--

