

12 NOV. 2002
27 NOV. 2002



N. 109 del registro deliberazioni

Provincia di Benevento

ESTRATTO DAL REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO PROVINCIALE

Seduta dell' 8 NOVEMBRE 2002

Oggetto: PERMUTA DELL'EDIFICIO DEL PALAZZO DEL GOVERNO DI PROPRIETA' DELLA PROVINCIA CON L'IMMOBILE EX CASERMA GUIDONI DI PROPRIETA' DEL DEMANIO STATALE - PROVVEDIMENTI.

L'anno duemiladue addì OTTO del mese di NOVEMBRE alle ore 12,30 presso la Rocca dei Rettori - Sala Consiliare -, su convocazione del Presidente del Consiglio Provinciale, teleg. prot. n. 33392 del 04.11.2002 1° odg agg - ai sensi del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. - D. Lgs. vo 18 agosto 2000, n. 267 e del vigente Statuto - si è riunito il Consiglio Provinciale composto dal:

Presidente della Provincia On. le Carmine NARDONE
e dai seguenti Consiglieri:

- | | | | |
|----------------|----------------------|------------------|------------------------|
| 1) AGOSTINELLI | Donato | 13) DI CERBO | Clemente |
| 2) BORRILLO | Ugo | 14) FELEPPA | Michele |
| 3) BOSCO | Egidio | 15) FURNO | Giosep' |
| 4) BOZZI | Giovanni Angelo Mosé | 16) GITTO | Vincenzo |
| 5) CAPOCEFALO | Spartico | 17) LAVORGNA | Antimo |
| 6) CENICCOLA | Amedeo | 18) LOMBARDI | Paolo F.G. |
| 7) COLETTA | Antonio | 19) LUCIANO | Antonio |
| 8) CRETA | Ferdinando | 20) MASTROCINQUE | Giovanni ¹⁹ |
| 9) D'AMBROSIO | Mario Carmine | 21) MENECHHELLA | Giovanni |
| 10) DAMIANO | Nicola | 22) MOLINARO | Giovanni |
| 11) DE GENNARO | Giovan | 23) PETRUCCIANO | Fernando |
| 12) DE LIBERO | Emmanuele | 24) TESTA | Cosimo |

ORIGINALE AGLI ATTI
SE NE TRASMETTA UNA
COPIA AGLI UFFICI
Clemente
Michele
Giosep'
Vincenzo
Antimo
Paolo F.G.
Antonio
Giovanni¹⁹
Giovanni
Giovanni
Fernando
Cosimo

Pro. n. 11246/2-12-02

SECRETARIO GENERALE

Presiede il Presidente del Consiglio Provinciale Rag. Giovanni MASTROCINQUE

Partecipa il Segretario Generale Dr. Gianclaudio IANNELLA

Eseguito dal Segretario Generale l'appello nominale sono presenti n. 20 Consiglieri ed il Presidente della Giunta.

Risultano assenti i Consiglieri: 9 - 11 - 13 - 14 -

Sono presenti i Revisori dei Conti //

Sono, altresì, presenti gli Assessori DI LONARDO - LAMPARELLI - PRINCIPE

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.

IL PRESIDENTE

Sull'argomento in oggetto, data per letta la proposta allegata alla presente sotto il n. 1), con a tergo espressi i pareri favorevoli resi ai sensi dell'art. 49 del T.U. delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL., D. Lgs.vo 18 agosto 2000 n. 267, dà la parola la Presidente della Giunta, On. Carmine NARDONE il quale tiene un'attenta e puntuale relazione soffermandosi su come tale permuta, oltre ad essere vantaggiosa per l'Ente Provincia, assume carattere di urgenza atteso la ormai imminente approvazione della legge Finanziaria nella quale é inserita la vendita dei beni pubblici attraverso la *cartolarizzazione*. Tale procedura - afferma - esclude *a priori* l'accesso agli Enti Locali che non potrebbero rilanciare le offerte a causa dei tempi ristretti fissati dalle aste e che vedrebbe vanificato il progetto di utilizzazione multifunzionale dell'ex Caserma "Guidoni".

Aggiunge, altresì, che molti Enti Pubblici hanno interesse affinché l'immobile resti di proprietà pubblica al fine di destinarlo ad usi collettivi.

Riferisce che sulla proposta la III Commissione Consiliare si é espressa come da parere allegato sotto il n. 2).

Si apre un ampio dibattito a cui prendono parte i Consiglieri PETRUCCIANO, CENICCOLA, CAPOCEFALO, DE LIBERO CRETA e LAVORGNA con proprie considerazioni e proposte in ordine all'argomento di che trattasi. In particolare, i Consiglieri CAPOCEFALO e LAVORGNA, pur condividendo sulla positività della proposta, ne propongono il rinvio a breve termine al fine di poterlo approfondire ulteriormente.

Il tutto come da resoconto stenografico allegato sotto il n. 3).

Si dà atto che é entrato in sala il Consigliere DI CERBO e sono usciti i Consiglieri AGOSTINELLI, BORRILLO, BOZZI, COLETTA, FURNO, LUCIANO, MENECHELLA, MOLINARO, TESTA, per cui i Consiglieri presenti sono, 12.

Nessun altro chiedendo di intervenire, il Presidente pone ai voti per alzata di mano la proposta di rinvio.

Eseguita la votazione, presenti 13 (12 Consiglieri + Presidente) contrari 7 (BOSCO - DAMIANO - LOMBARDI - CRETA - PETRUCCIANO - DE LIBERO - NARDONE), astenuto 1 (MASTROCINQUE) favorevoli 5 (LAVORGNA - CAPOCEFALO - CENICCOLA - GITTO - DI CERBO), la proposta viene respinta riportando 7 voti contrari.

Interviene il Consigliere CENICCOLA proponendo la verifica del numero legale.

Il Presidente, invita il Segretario Generale ad eseguire l'appello.

Risultano presenti, 9 Consiglieri (BOSCO - CENICCOLA - CRETA - DAMIANO - DE LIBERO - LOMBARDI - MASTROCINQUE - MENECHELLA - PETRUCCIANO). Assenti 16 (15 Consiglieri + Presidente).

Fatto constatare la mancanza del numero legale, il Presidente dichiara sciolta la seduta.

Sono le ore 15.

Verbale letto e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to come all'originale

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
F.to come all'originale

N. 703

Registro Pubblicazione

Si certifica che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo in data odierna, per rimanervi per 15 giorni consecutivi a norma dell'art. 124 del T.U. - D. Lgs.vo 18.8.2000, n. 267.

BENEVENTO

IL MESSO

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Giampaolo IANNELLA)

La suesata deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio in data 12 NOV. 2002 e avverso la stessa non sono stati sollevati rilievi nei termini di legge.

SI ATTESTA, pertanto, che la presente deliberazione è divenuta esecutiva a norma dell'art. 124 del T.U. - D. Lgs.vo 18.8.2000, n. 267.

li 28 NOV. 2002

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to come all'originale

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi del T.U. - D. Lgs.vo 18.8.2000, n. 267 il giorno 28 NOV. 2002

- ☐ Dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, D. Lgs.vo 18.8.2000, n. 267).
- ☐ Decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione (art. 134, comma 3, D. Lgs.vo 18.8.2000, n. 267).
- ☐ E' stata revocata con atto n. _____ del _____

Benevento li, 28 NOV. 2002

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to come all'originale

Per copia conforme all'originale

Benevento, li 28 NOV. 2002

IL SEGRETARIO GENERALE

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Giampaolo IANNELLA)



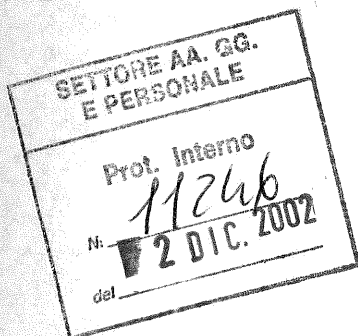
PROVINCIA di BENEVENTO

Settore Affari Generali e Personale

Prot. n.

Benevento, lì.....

U.O.: Giunta/Consiglio



**AL DIRIGENTE DEL SETTORE
EDILIZIA PATRIMONIO**

SEDE

Oggetto: Trasmissione Delibera di Consiglio Provinciale n. 109 del 8.11.2002

Per quanto di competenza, si trasmette copia della delibera indicata in oggetto, esecutiva.

IL DIRIGENTE
Dr. Alfonsina Colarusso



PROVINCIA DI BENEVENTO

PROPOSTA DELIBERAZIONE CONSILIARE

OGGETTO: Permuta dell'edificio del palazzo del Governo di proprietà della Provincia
con l'immobile Ex Caserma Guidoni di proprietà del Demanio Statale-Provvedi-
L'ESTENSORE L'ASSESSORE IL CAPOUFFICIO menti.

ISCRITTA AL N. 170
DELL'ORDINE DEL GIORNO

APPROVATA CON DELIBERA N. 109 del -8 NOV. 2002

Su Relazione

IL PRESIDENTE

IMMEDIATA ESECUTIVITA'

Favorevoli N. _____
Contrari N. _____

IL SEGRETARIO GENERALE

IL SEGRETARIO GENERALE

TESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA

REGISTRAZIONE CONTABILE

IPEGNO IN CORSO DI FORMAZIONE

REGISTRAZIONE IMPEGNO DI SPESA

Art. 30 del Regolamento di contabilità

di L.

Cap.

Progr. n. _____

del

Esercizio finanziario 200

IL RESPONSABILE SERVIZIO CONTABILITA'

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE
FINANZA E CONTROLLO ECONOMICO**

izio finanziario 200

VISTO il rapporto del Settore Edilizia e Patrimonio prot. n. 4485 del 6.11.2002 che qui di seguito si riporta integralmente:

“Premesso che :

- in attuazione delle recenti norme di legge in materia di trasferimenti di funzioni dallo Stato e dalle Regioni agli Enti Locali, anche alla Provincia di Benevento sono state trasferite nuove competenze con il relativo personale, per complessive 75 unità (di cui 61 provenienti dagli ex uffici di collocamento);
- inoltre questo Ente ha attivato i concorsi per mobilità esterna, con l'assunzione in servizio nell' ultimo anno di n° 24 nuove unità, ha in carico n° 5 LSU, n° 9 unità dell'E.T.I. e n° 14 unità in posizione di comando ;
- altre deleghe sono in atto ed a breve dovrebbero essere trasferite a questo Ente ulteriori n° 16 unità provenienti dall'orientamento professionale ;
- a seguito di tale consistente aumento del personale (127 unità) e di quello che ancora dovrà arrivare per effetto di nuove deleghe (n° 16 unità) , in uno al personale storico dell'Ente (193 unità), pur essendosi avviata a soluzione la sistemazione logistica del personale degli ex uffici di collocamento, grazie all'acquisto, in corso di perfezionamento, dell'immobile del Consorzio Agrario Provinciale, alla Via XXV Luglio di Benevento, di fatto gli spazi lavorativi disponibili risultano assolutamente insufficienti e non adeguati alle effettive esigenze richieste per assicurare la necessaria funzionalità alle attività da espletare, obbligando spesso il ricorso a soluzioni di urgenza, con la dislocazione di 3 o 4 unità per ambiente di lavoro ed in taluni casi addirittura soluzioni precarie. Tale situazione risulta ancor più angusta in considerazione degli spazi richiesti dalle apparecchiature informatiche in dotazione e dalle scaffalature e mobili di archivio destinati a contenere le voluminose e consistenti pratiche, fascicoli, progetti e quant'altro prodotto dal personale dell'Ente;
- nei prossimi anni, inoltre, il Corpo di Polizia Provinciale, di recente costituzione, e destinato ad implementarsi , con la conseguente necessità di ulteriori spazi richiesti sia dalle attività lavorative che dal parco macchine allo stesso in dotazione ;
- oggi gli Uffici Provinciali, se si escludono quelli connessi alla Biblioteca Provinciale, al Museo del Sannio ed alle attività istituzionali dell'Ente concentrati presso la Rocca dei Rettori, sono sostanzialmente dislocati in 3 stabili dell'Ente : il piano terra del Palazzo del Governo (circa mq. 1.100) ,lo stabile di Via N. Calandra (circa mq. 3.000) ed un piano della Ex Caserma dei VV.FF. al Viale Mellusi ;
- in particolare il personale degli Uffici dislocati al piano terra del Palazzo del Governo, i cui piani superiori sono concessi in locazione alla Prefettura, oltre a dover subire i disagi causati da spazi lavorativi limitati ed alla presenza, già da qualche anno, di cantieri di lavori per consistenti interventi di ristrutturazione ed adeguamento funzionale dell'intero immobile, risulta ulteriormente penalizzato per l'assenza di limitrofe adeguate aree a parcheggio, carenza questa che interessa anche il personale di altri Uffici e l'utenza esterna che giornalmente ha necessità di recarsi presso gli Uffici Provinciali ivi dislocati;

Considerato che :

- l'attuale situazione non è assolutamente sostenibile e tanto è stato segnalato anche dal Responsabile per la Sicurezza ai sensi del D.Lg.vo 626/94, che ha oltretutto evidenziato che la ristrettezza degli spazi lavorativi e la presenza e concentrazione di notevoli quantitativi di materiali cartacei compromette oltretutto anche le condizioni igieniche negli ambienti di lavoro ;

Tenuto conto che :

- una opportunità per la soluzione di tale problema è stata offerta dalla possibilità di poter concordare con l'Agenzia del Demanio , proprietaria del complesso immobiliare Ex Caserma Guidoni, la permuta dello stesso con il Palazzo del Governo, di proprietà di questo Ente;
- tale soluzione appare praticabile , oltretutto in quanto consentirebbe , in tempi medio – brevi, una più idonea dislocazione logistica degli Uffici Provinciali, avuto anche riguardo alle ampie superfici esterne utilizzabili a parcheggio ;
- a tal fine sono state costituite due Commissioni Tecniche dei due Enti per la valutazione di detti immobili;
- i due immobili hanno la seguente consistenza :

Palazzo del Governo : censito al N.C.E.U. di Benevento al Foglio 41, p.lla 2490, categoria B/4 "Uffici Pubblici" ; consistenza mc. 89.100, R.C. € 161.057,16;
superficie utile complessiva mq. 4.774,59,
superficie accessoria , compreso l'intero piano seminterrato, mq. 431,75 ;

Ex Caserma Guidoni : censita ,per quanto riguarda i fabbricati, al N.C.E.U. di Benevento al Foglio 84, p.lle 46,147,148,149,150,151,152, categoria B/1; consistenza mc. 41.046, R.C. € 55.116,16;
per quanto riguarda le aree scoperte pertinentziali, le stesse sono censite al N.C.T. al Foglio 84, p.lle 145 e 146;

- dopo una serie di sopralluoghi congiunti e di incontri , sempre tenutisi in Prefettura , nei quali sono stati confrontati i vari criteri di stima adottati dai due Enti ed i criteri di valutazione posti a base dagli stessi, si è addivenuti ad una proposta, formalizzata con verbale del 25/10/02, che si allega al presente sotto la lettera "A" per formarne parte integrante e sostanziale.

La proposta concordata , per le motivazioni riportate nello stesso verbale , prevede un valore paritario di 30 Miliardi di vecchie lire per l'intero complesso della Ex Caserma Guidoni, comprensivo dei 5.100 mq. di superficie scoperta destinati a mercato e per il Palazzo del Governo, completamente ristrutturato.

Ritenuto favorevole per questo Ente la permuta dei due immobili come sopra descritti, anche in considerazione della particolare tipologia architettonica e strutturale del Palazzo del Governo, i cui ambienti non consentono flessibilità distributiva indispensabile per il suo utilizzo ad uffici , con le conseguenti difficoltà di un uso razionale ed ottimale degli spazi, nonché dell'assenza completa di aree esterne destinate a parcheggio.

Per tutto quanto sopra detto si propone l'adozione di un atto deliberativo consiliare di questo Ente con il quale venga formalizzata la volontà di procedere alla permuta , tra questo Ente ed il Demanio , degli immobili del Palazzo del Governo e della Ex Caserma Guidoni, come sopra descritti .“;

RITENUTO doversi provvedere in merito;

Su relazione dell'Assessore al ramo
A voti unanimi

DELIBERA

Per i motivi espressi in narrativa e che formano parte integrante e sostanziale del presente dispositivo

- di esprimersi favorevolmente sulla proposta, per come formulata, della permuta, tra questo Ente ed il Demanio, degli immobili del Palazzo del Governo e della Ex Caserma Guidoni, come descritti nelle premesse e sui valori concordati tra i due Enti;
- di autorizzare il Presidente pro-tempore ed il Dirigente del SEP per tutti gli adempimenti conseguenziali.

PARERI

- Visto ed esaminato il testo della proposta di deliberazione che precede, se ne attesta l'attendibilità e la conformità con i dati reali e i riscontri d'Ufficio.

Per ogni opportunità si evidenzia quanto appresso:

Qualora null'altro di diverso sia appresso indicato, il parere conclusivo é da intendersi

FAVOREVOLE

oppure contrario per i seguenti motivi:

Alla presente sono uniti n. _____ intercalari e n. _____ allegati per complessivi n. _____
facciate utili.

Data _____

IL DIRIGENTE RESPONSABILE

Valevoli

Il responsabile della Ragioneria in ordine alla regolarità contabile art. 49 del D. Lgs.vo 18.8.2000, n. 267 di approvazione del T.U. delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL.

FAVOREVOLE

parere _____

CONTRARIO

IL DIRIGENTE RESPONSABILE



COMUNE DI BENEVENTO

Il SINDACO

Benevento, 8 novembre 2002

62832

Gent.mo Sig.
Dott. CARMINE NARDONE
Presidente Amministrazione Provinciale
BENEVENTO

Oggetto: Complesso Immobiliare Caserma Guidoni

Appreso che all'ordine del giorno del Consiglio Provinciale fissato in data odierna è prevista l'acquisizione da parte dell'Ente Provincia dell'intero complesso immobiliare di cui all'oggetto, mi permetto sottolineare che l'Ente Comune ha interesse a mantenere una propria e significativa presenza istituzionale nell'ambito del complesso immobiliare di cui trattasi, che insiste in una zona nevralgica della Città.

Sicuro che l'apertura di un dialogo istituzionale in merito favorirà l'accoglimento della richiesta così come proposta, colgo l'occasione per porgerLe i miei migliori saluti.



- Dott. Sandro Nicola D'Alessandro -



Ufficio Territoriale del Governo

Prefettura - Benevento

RIUNIONE DEL 25.10.2002

PERMUTA PROPRIETA' EX CASERMA GUIDONI CON PALAZZO DEL GOVERNO

Presiede S.E. il Prefetto

Presenti:

Dr. Raffaele D'Agostino – Vice Prefetto Vicario
Ing. Fuschini, Ing. Melillo e Ing. Rotili – Amm.ne Prov.le
Geom. Gaudioso, Geom. De Rose Umberto, Geom. Di Maio Gaetano e Ing. Beatrice – Agenzia del Demanio

Il Prefetto evidenzia che lo scopo della riunione è quello di addivenire ad una valutazione congiunta degli immobili oggetto della permuta, Palazzo del Governo (attualmente di proprietà dell'Amministrazione Provinciale) e ex Caserma Guidoni (attualmente di proprietà del Demanio).

Il Geom. De Rose evidenzia che non è suscettibile di trasformazione il Palazzo del Governo, laddove è possibile trasformare l'ex Caserma Guidoni.

Il Geom. Gaudioso rappresenta la necessità di valutare gli aspetti tecnici e ribadisce l'esigenza di confrontare le stime redatte dal Demanio e dall'Amministrazione Provinciale.

Il Prefetto richiama l'attenzione sulla rilevanza sociale delle diverse utilizzazioni della Guidoni, che va ben al di là della mera valutazione commerciale.

In relazione al primo criterio di stima seguito per valutare il Palazzo del Governo (valore di mercato) i rappresentanti del Demanio rilevano quanto segue:

- piano seminterrato
- piano rialzato
- piano I
- piano II

superficie ragguagliata 8.600 mq

valutazione al netto 3 milioni di lire al mq

maggiorazione del 33% in quanto riconosciuta la non ordinarietà dell'edificio

coefficiente di funzionalità e fruibilità

valutazione commerciale lire 3.400.000 al mq

valutazione complessiva del Palazzo del Governo, secondo la stima del Demanio, lire 30 miliardi in condizioni ordinarie.

[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page]



Ufficio Territoriale del Governo

Prefettura - Benevento

L'Ing. Rotili osserva che la valutazione effettuata dalla Provincia è invece di 31 miliardi di lire e l'Ing. Melillo precisa che le spese di ristrutturazione sono quantificabili in circa 10 miliardi di lire.

In ordine alla stima della ex Caserma Guidoni, l'Ing. Rotili riferisce che la valutazione fatta dal Demanio dei box interrati, pluripiano nel piazzale è elevatissima (60 milioni di lire a posto auto) mentre la possibilità di ricavare superfici per box è sovrastimata; parimenti è sovrastimata, sia sotto il profilo economico che numerico, la valutazione dei posti auto scoperti. Per quanto riguarda gli immobili da ristrutturare è da considerare che il corpo anteriore è in condizioni fatiscenti e necessita di opere di consolidamento e ristrutturazione invece gli edifici laterali sono in condizioni accettabili.

Il valore di trasformazione indicato nella stima del Demanio appare sottostimato per lo stato di conservazione dell'immobile. Per quanto riguarda il criterio adottato dall'Amministrazione Provinciale si è considerato il valore di trasformazione della potenzialità edificatoria dell'area modificando il complesso al fine di realizzare maggiori superfici utili.

Il tecnico dell'Agenzia del Demanio fa presente che nella stima redatta dai tecnici dell'Amministrazione Provinciale è stata data una valutazione minima inferiore a quella commerciale per quanto riguarda i corpi esistenti ed è stata trascurata qualunque valutazione delle aree pertinenziali. Da quanto precisato scaturisce una notevole differenza tra il valore stimato dai tecnici dell'Amministrazione Provinciale e quello stimato dai tecnici dell'Agenzia del Demanio.

Il Prefetto precisa che l'immobile avrà una destinazione pubblica che comporta l'impossibilità di lucrare dalle aree destinate a box essendo destinate a servizio degli uffici in quanto l'area è a destinazione vincolata.

Il Demanio al riguardo ritiene che comunque debba essere dato all'immobile un valore aggiunto e stimare la plusvalenza, che nasce dalla possibilità di utilizzo della predetta area a parcheggio.

Occorre quindi procedere ad una integrazione delle stime sia da parte dell'Amministrazione Provinciale che del Demanio per quanto concerne anche la valutazione dell'area attualmente utilizzata dal Comune come parcheggio e mercato rionale.

A conclusione si conviene quanto segue:

~~GEOM.~~ ~~l'Ing.~~ Di Maio a nome della Commissione tecnica del Demanio, considerando il complesso della Guidoni e l'attuale stato, considerata anche la suscettività delle aree pertinenziali, ritiene che si potrebbe arrivare ad un valore paritario di 30 miliardi di vecchie lire equivalente a quello stabilito per il Palazzo del Governo totalmente

Ch I Q Mr Melillo July 24 1964



Ufficio Territoriale del Governo

Prefettura - Benevento

ristrutturato salvo diversa valutazione degli organi superiori così come disposto nella nota della Direzione Centrale Operativa dell'Agenzia del Demanio.

L'Ing. Fuschini per conto della Commissione Tecnica dell'Amministrazione Provinciale dichiara di potersi condividere la valutazione paritaria dei due immobili salvo superiore approvazione.

[Handwritten signature]
Allegrino Caputo
Giovanni Di Marco
Giuseppe Mezzan
Valentino Mello
Lubini

Seg. Edil.

[Handwritten signature]

- nei prossimi anni, inoltre, il Corpo di Polizia Provinciale, di recente costituzione, e destinato ad implementarsi, con la conseguente necessità di ulteriori spazi richiesti sia dalle attività lavorative che dal parco macchine allo stesso in dotazione;
- oggi gli Uffici Provinciali, se si escludono quelli connessi alla Biblioteca Provinciale, al Museo del Sannio ed alle attività istituzionali dell'Ente concentrati presso la Rocca dei Rettori, sono sostanzialmente dislocati in 3 stabili dell'Ente: il piano terra del Palazzo del Governo (circa mq. 1.100), lo stabile di Via N. Calandra (circa mq. 3.000) ed un piano della Ex Caserma dei VV.FF. al Viale Mellusi;
- in particolare il personale degli Uffici dislocati al piano terra del Palazzo del Governo, i cui piani superiori sono concessi in locazione alla Prefettura, oltre a dover subire i disagi causati da spazi lavorativi limitati ed alla presenza, già da qualche anno, di cantieri di lavori per consistenti interventi di ristrutturazione ed adeguamento funzionale dell'intero immobile, risulta ulteriormente penalizzato per l'assenza di limitrofe adeguate aree a parcheggio, carenza questa che interessa anche il personale di altri Uffici e l'utenza esterna che giornalmente ha necessità di recarsi presso gli Uffici Provinciali ivi dislocati;

Considerato che :

- l'attuale situazione non è assolutamente sostenibile e tanto è stato segnalato anche dal Responsabile per la Sicurezza ai sensi del D.Lg.vo 626/94, che ha oltretutto evidenziato che la ristrettezza degli spazi lavorativi e la presenza e concentrazione di notevoli quantitativi di materiali cartacei compromette oltretutto anche le condizioni igieniche negli ambienti di lavoro;

Tenuto conto che :

- una opportunità per la soluzione di tale problema è stata offerta dalla possibilità di poter concordare con l'Agenzia del Demanio, proprietaria del complesso immobiliare Ex Caserma Guidoni, la permuta dello stesso con il Palazzo del Governo, di proprietà di questo Ente;
- tale soluzione appare praticabile, oltretutto in quanto consentirebbe, in tempi medio - brevi, una più idonea dislocazione logistica degli Uffici Provinciali, avuto anche riguardo alle ampie superfici esterne utilizzabili a parcheggio;
- a tal fine sono state costituite due Commissioni Tecniche dei due Enti per la valutazione di detti immobili;
- i due immobili hanno la seguente consistenza :

Palazzo del Governo : censito al N.C.E.U. di Benevento al Foglio 41, p.lla 2490, categoria B/4 "Uffici Pubblici"; consistenza mc. 89.100, R.C. € 161.057,16; superficie utile complessiva mq. 4.774,59, superficie accessoria, compreso l'intero piano seminterrato, mq. 431,75 ;

Ex Caserma Guidoni : censita, per quanto riguarda i fabbricati, al N.C.E.U. di Benevento al Foglio 84, p.lle 146,147,148,149,150,151,152, categoria B/1 ; consistenza mc. 41.046, R.C. € 55.116,16; per quanto riguarda le aree scoperte pertinenziali, le stesse sono censite al N.C.T. al Foglio 84, p.lle 145 e 146 ;

- dopo una serie di sopralluoghi congiunti e di incontri, sempre tenutisi in Prefettura, nei quali sono stati confrontati i vari criteri di stima adottati dai due Enti ed i criteri di

valutazione posti a base dagli stessi, si è addivenuti ad una proposta, formalizzata con verbale del 25/10/02, che si allega al presente sotto la lettera "A" per formarne parte integrante e sostanziale.

La proposta concordata, per le motivazioni riportate nello stesso verbale, prevede un valore paritario di 30 Miliardi di vecchie lire per l'intero complesso della Ex Caserma Guidoni, comprensivo dei 5.100 mq. di superficie scoperta destinati a mercato e per il Palazzo del Governo, completamente ristrutturato.

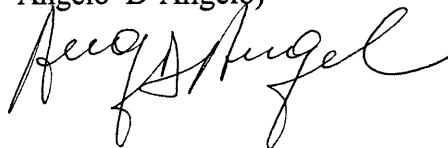
Ritenuto favorevole per questo Ente la permuta dei due immobili come sopra descritti, anche in considerazione della particolare tipologia architettonica e strutturale del Palazzo del Governo, i cui ambienti non consentono flessibilità distributiva indispensabile per il suo utilizzo ad uffici, con le conseguenti difficoltà di un uso razionale ed ottimale degli spazi, nonché dell'assenza completa di aree esterne destinate a parcheggio.

Per tutto quanto sopra detto si propone l'adozione di un atto deliberativo consiliare di questo Ente con il quale venga formalizzata la volontà di procedere alla permuta, tra questo Ente ed il Demanio, degli immobili del Palazzo del Governo e della Ex Caserma Guidoni, come sopra descritto.

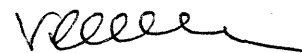
Si allegano:

- n° 2 Perizie di Stima dell'Ente Provincia;
- n° 2 Perizie di Stima dell'Agenzia del Demanio;
- Verbale del 25.02.02.

IL FUNZIONARIO
RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Ing. Angelo D'Angelo)



IL DIRIGENTE S.E.P.
(Dott. Ing. Valentino Melillo)





PROVINCIA DI BENEVENTO

SETTORE EDILIZIA E PATRIMONIO

EX CASERMA GUIDONI

PERIZIA DI STIMA

RELAZIONE ED ALLEGATI

Benevento, li 09.05.2002



DIRIGENTE S.E.P.
AD INTERIM

(Dott. Ing. Angelo FUSCHINI)

1. PREMESSA

Il complesso edilizio, un tempo sede della Caserma Guidoni, è realizzato su di un lotto di forma rettangolare della superficie di circa 14.300 mq sul quale sono disposti lungo il perimetro quattro edifici che delimitano l'ampio piazzale interno. Il lotto ha il fronte principale lungo viale degli Atlantici Caserma, sul quale ha tre accessi, ed è delimitato ad est da via Tonina Ferrelli, a nord dal viale Mellusi e ad ovest da proprietà private.

Il piazzale presenta un dislivello verso il viale Mellusi di circa 8 m per cui è sostenuto da un imponente muro di sostegno con contrafforti esterni; il muro prosegue, con altezza decrescente e per un breve tratto, anche lungo i due lati ortogonali.

I quattro edifici sono a pianta rettangolare, hanno in prevalenza due piani fuori terra, e solo l'edificio verso viale Mellusi ha un piano seminterrato. L'impianto edilizio è quello caratteristico dell'edilizia militare, di cui l'edificio principale, cioè quello prospiciente viale Atlantici, presenta caratteristiche architettoniche e stilistiche di maggior pregio. I due corpi di fabbrica laterali, forse anche a causa di diverse ristrutturazioni subite nel tempo, presentano caratteri formali di nessun pregio. Il corpo di fabbrica a valle, invece, è da tempo abbandonato e pressoché diruto, a meno del piano seminterrato utilizzato, un tempo, autonomamente con ingresso da viale Mellusi, come palestra.

La caserma ha ospitato nel dopoguerra e sino alla metà degli anni sessanta il distretto militare; i due corpi laterali sono stati utilizzati come alloggi di emergenza della popolazione sfollata a seguito delle distruzioni belliche fino al completamento della ricostruzione. A partire dalla metà degli anni settanta e sino ad oggi la caserma è stata utilizzata dall'Amministrazione Comunale di Benevento per ospitare uffici comunali, depositi e scuole. L'ampio piazzale è utilizzato a parcheggio pubblico oltre che di automezzi comunali.

2. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA DEL COMPLESSO

Il complesso si compone di quattro edifici principali e di due piccoli corpi di fabbrica ad un piano disposti lungo viale Atlantici, in maniera simmetrica rispetto all'edificio principale.

L'edificio principale ha pianta rettangolare di dimensioni esterne m 84 x 15,5, con portone in asse all'edificio, due piani fuori terra per un'altezza media di circa m 9. L'edificio utilizzato a sede dei vigili urbani e della scuola regionale di polizia ha

una superficie netta complessiva nei due piani di circa mq 1.755 e di mq 301 di superficie accessoria (porticati, scale).

I due corpi laterali ad un piano, disposti lungo viale Atlantici in posizione simmetrica rispetto all'edificio principale, sono utilizzati a depositi e garage hanno ciascuno superficie esterna di mq 318 ($24 \times 10,5 + 15 \times 4,4$) ed altezza di circa m 4. La superficie netta complessiva dei due edifici ammonta a circa mq 512.

I due edifici disposti in direzione ortogonale al viale Atlantici prospettano rispettivamente su via Tonina Ferrelli e verso via XXIV maggio, hanno pianta rettangolare di dimensioni esterne m 51 x 15, due piani fuori terra ed altezza complessiva di circa m 8. Questi edifici negli ultimi vent'anni sono stati utilizzati in varia misura ad uffici comunali e, saltuariamente, come scuola dell'obbligo. La superficie netta complessiva di tutte e due gli edifici ammonta a circa mq 2.386 oltre a circa mq 64 di superficie accessoria.

L'ultimo corpo di fabbrica prospetta su viale Mellusi, in prossimità di piazza Risorgimento, ha pianta rettangolare di dimensioni esterne m 50 x 15 con due piani fuori terra ed un piano seminterrato. Quest'ultimo è completamente fuori terra verso valle e risulta aerato anche lungo gli altri lati per effetto dei terrazzamenti eseguiti. Alla fine degli anni settanta questo piano è stato utilizzato autonomamente creando un accesso dal piazzale esistente lungo viale Mellusi. L'altezza complessiva dell'edificio è di circa m 15. Questo edificio, a meno della utilizzazione del piano seminterrato, risulta abbandonato e parzialmente diruto. La superficie netta complessiva di tutte e tre i piani ammonta a circa mq 1.731 oltre a circa mq 61 di superficie accessoria.

La consistenza dell'intero complesso è stata desunta dalle planimetrie dell'immobile. Nella seguente tabella si riepiloga la consistenza dell'intero complesso, distinte tra vani utili e accessori.

Edificio	Superficie utile	Superficie accessoria
Corpo principale	1.755	301
Laterali bassi	-	512
Laterali	2.386	64
Corpo a valle	1.731	61
Totale	5.872	938

La superficie scoperta ammonta a circa mq 10.100, per cui. La superficie convenzionale dell'edificio si ricava sommando alla superficie utile il 60% della superficie accessoria ed il 10% della superficie scoperta. In questa ipotesi la superficie convenzionale del complesso ammonta a:

$$Sc = 5.872 + 60\% \times 938 + 10\% \times 10.100 = 7.445 \text{ mq}$$

L'attuale volumetria complessiva del complesso ammonta a circa mc 37.500.

Lo stato di conservazione degli edifici è, nel complesso, abbastanza scadente; solo l'edificio posto verso via Mellusi è in condizioni particolarmente cattive.

3. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il complesso è classificato dal P.R.G. vigente in gran parte quale zona F1/z (aree per attrezzature e servizi pubblici di interesse territoriale) ed una piccola parte (mq 2700 circa) quale zona F1/T (aree per attrezzature e servizi pubblici di interesse locale). Gli articoli 15 e 16 delle N.T.A. prevedono che l'attuazione di queste zone, destinate espressamente ad interventi pubblici, avviene in base a programmi e progetti delle competenti amministrazioni. L'art. 21 delle N.T.A. fissa per entrambe le zone solo l'indice fondiario pari a 2,6 mc/mq per la zona F1/T e pari a 3,4 mc/mq per la zona F1/z.

Il P.P.E. nelle tavole di analisi (B9) indica per il complesso un intervento di ristrutturazione edilizia integrale; nella tavola di progetto (C9) prevede la destinazione ad edilizia scolastica. L'art. 11 delle N.T.A., prevede per gli interventi di ristrutturazione edilizia integrale anche l'esecuzione di *"profonde trasformazioni che portino alla realizzazione di nuovi organismi diversi da quelli esistenti"* che *"in assenza di altre indicazioni specifiche, debbono essere quantitativamente mantenute le volumetrie esistenti fuori terra"*.

La previsione di piano particolareggiato consente quindi la radicale trasformazione del complesso ma sempre con destinazione pubblica.

4. I CRITERI DI STIMA

Per stimare edifici possono applicarsi diversi metodi; nel caso in esame, per le particolari caratteristiche del complesso, il metodo che appare più aderente è quello cosiddetto di trasformazione che consente di calcolare il valore di un bene da trasformare come differenza tra il valore di mercato che avrà il bene trasformato e le spese occorrenti per la trasformazione. Si opererà comunque una valutazione anche con il valore di mercato utilizzando il metodo del confronto o sintetico, che prevede la comparazione tra l'edificio da stimare e altri beni dello stesso tipo e dello stesso mercato, dei quali si conoscono i prezzi pagati in recenti compravendite.

5. IL VALORE DELL'EDIFICIO

5.1 Il valore di trasformazione

Il complesso è ubicato all'inizio della zona alta della città nelle vicinanze di tutti i principali Enti ed Uffici Pubblici (Camera di Commercio, Provincia, Prefettura, Museo, Biblioteca, Università, Banca d'Italia, Questura, Tribunale, scuole, ecc.) ed attività private (banche, assicurazioni, alberghi, teatri, ecc.). La zona è facilmente accessibile e dotata di parcheggio.

L'ubicazione particolarmente felice, per centralità e collegamenti, e la obsolescenza del complesso impone di valutare la radicale trasformazione dell'immobile. La potenzialità urbanistica attuale, valutata applicando gli indici delle due zone F1 alle rispettive superfici, ammonta a:

$$V = 11.600 \times 3,4 + 2.700 \times 2,6 = 46.460 \text{ mc}$$

Il volume urbanistico è superiore a quello esistente per cui nelle valutazioni seguenti si farà riferimento a tale valore.

In mancanza di un progetto di dettaglio si devono ipotizzare le superfici utili che il volume lordo complessivo consente di realizzare. Se si considera un'altezza lorda interna di m 3,50¹ e la si maggiora del 15% per tener conto delle murature e dei volumi scala, si ottiene un'altezza convenzionale di m 4,00. Il rapporto tra il volume e l'altezza convenzionale fornisce la superficie netta dell'intervento.

$$S = V / h = 46.460 / 4 = 11.615 \text{ mq}$$

Sebbene ci si riferisca ad immobili ad uso pubblico, per i quali i valori di mercato sono desunti per analogia e non riferiti a reali importi pagati, si stima un valore di mercato di €/mq 2.000 che conduce ad un valore complessivo di € 23.230.000 (€/mq 2.000 x mq 11.615).

Il costo di trasformazione dell'intervento, compresa la demolizione dei volumi esistenti, la nuova costruzione con caratteristiche funzionali ed impiantistiche adeguate alla funzione, gli oneri fiscali, tecnici e l'utile dell'impresa, si assume pari ad almeno €/mc 250. Il costo dell'intervento ammonta quindi a € 11.615.000 (€/mc 250 x mc 46.460) e quindi il **valore di trasformazione** del complesso è di € **11.615.000** (€ 23.230.000 - € 11.615.000).

5.2 Il valore di mercato

¹ Si ricorda che si riferisce sempre ad una struttura pubblica di tipo scolastico (ad esempio un'università) le altezze interne nette non possono essere inferiori a m 3,00 per le aule normali e gli uffici, ma possono essere anche molto maggiori per destinazioni particolari (aule speciali, aula magna, sale convegno, ecc.)

Il complesso esistente sebbene sia ubicato in posizione particolarmente felice e dotato di ampio piazzale, ha un valore di mercato modesto per le precarie condizioni d'uso e per l'inadeguatezza impiantistica e funzionale. Il valore di mercato potenziale, pari a €/mq 2.000 deve essere almeno dimezzato per tener conto dello stato di conservazione dell'immobile. Il valore complessivo dell'immobile si ottiene moltiplicando il predetto costo unitario per la superficie convenzionale dell'immobile:

$$V_m = \text{€/mq } 1.000 \times \text{mq } 7.745 = \text{€ } 7.745.000$$

Va però osservato che andrebbe valutata ancora la possibilità edificatoria residua del lotto di circa mc 9.000 (mc 46.460 - mc 37.500). Con le valutazioni del capo precedente si ha $V_{vr} = \text{€/mc } 250 \times \text{mc } 9.000 = 2.250.000$.

In definitiva il valore di mercato dell'immobile nelle condizioni attuali e del volume residuo che è possibile realizzare ammonta a circa € 10.000.000.

6. IL GIUDIZIO DI STIMA

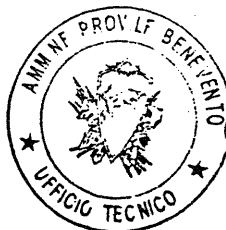
I valori desunti per il complesso non sono tra loro molto discosti per cui si può concludere che il valore del complesso non può essere inferiore ad € 11.000.000 che costituisce il valore medio degli importi ottenuti.

I TECNICI

Ing. Valentino Melillo

Ing. Angelo D'Angelo

Geom. Nicola De Michele



IL DIRIGENTE S.E.P.

AD INTERIM

(Dott. Ing. Angelo Fuschini)

COMUNE DI BENEVENTO

RIANNOVAMENTO DEL CENTRO URBANO

PROGETTO

PROGETTO DI RIANNOVAMENTO DEL CENTRO URBANO

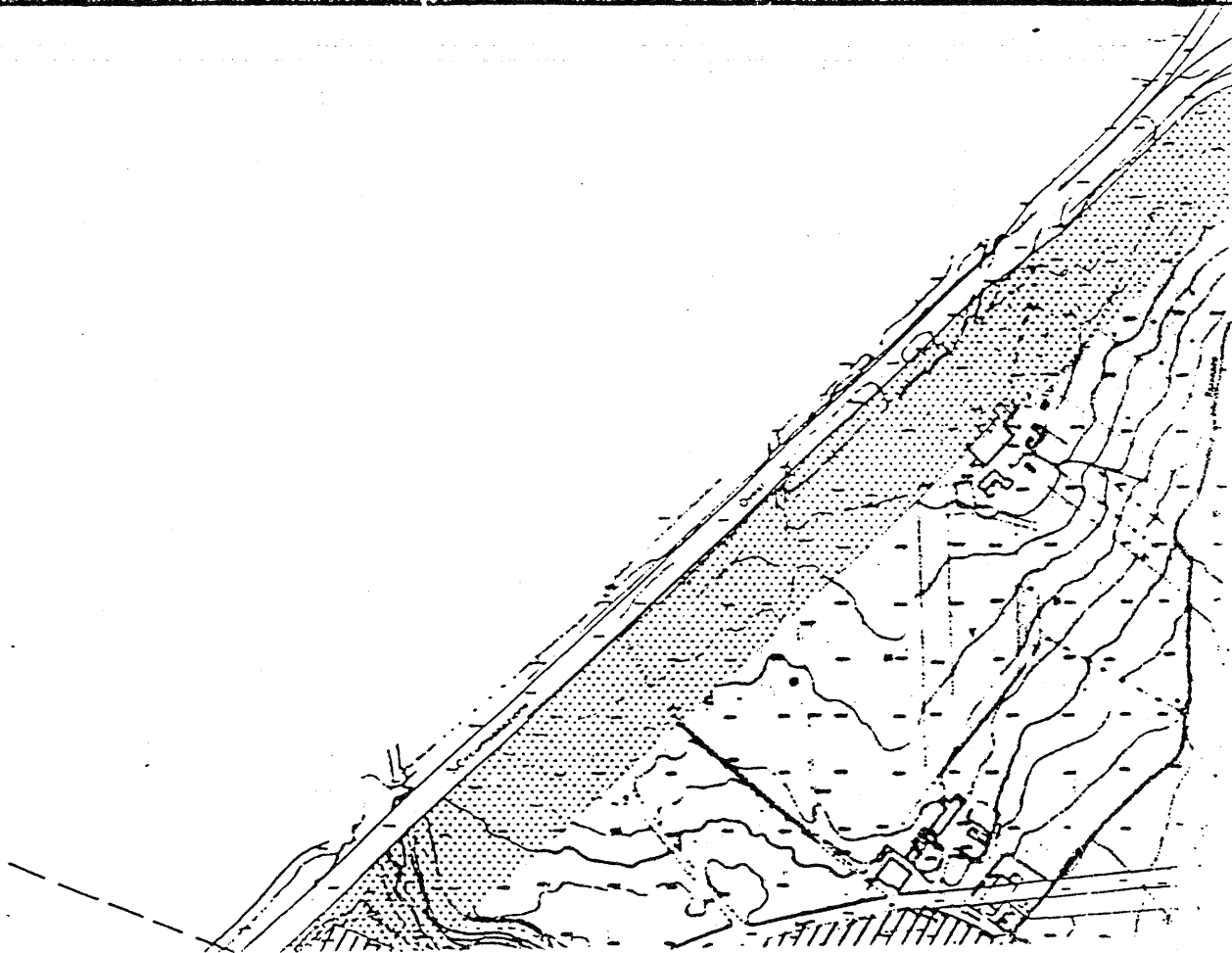
Arch. L. L. L.

PROGETTO DI RIANNOVAMENTO DEL CENTRO URBANO

PROGETTO DI RIANNOVAMENTO DEL CENTRO URBANO

PROGETTO DI RIANNOVAMENTO DEL CENTRO URBANO

PROGETTO DI RIANNOVAMENTO DEL CENTRO URBANO



LEGENDA

ONIZZAZIONE



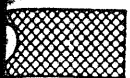
A

CENTRO STORICO E AREE ADIACENTI DI INTERESSE
STORICO - AMBIENTALE



B

AREE DI COMPLETAMENTO ① ② ③



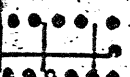
BR

AREE DI COMPLETAMENTO CON RISTRUTTURAZIONE ① ②



C

AREE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE ① ② ③



CP

AREE DI ESPANSIONE RISERVATE A INTERVENTI DI INTERESSE
PUBBLICO (P.E.E.P., EDIL. PER TERREMOTATI E SPERIMENTALE)



D₁

AREE PER ATTREZZATURE PRODUTTIVE ARTIGIANALI E
INDUSTRIALI E RELATIVI SERVIZI



D₂

AREE PER ATTREZZATURE FERROVIARIE



E₁

AREE DI VERDE PRIVATO VINCOLATO



E₂

AREE PRIVATE DI RISPETTO STRADALE



E₃

AREE PRIVATE DI VERDE AGRICOLO, INCOLTO E BOSCHIVO



F_{1/T}

AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI
DI INTERESSE TERRITORIALE



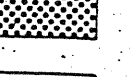
F_{1/2}

AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI
DI INTERESSE LOCALE.



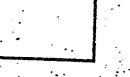
F₂

AREE PER PARCHI E GIARDINI PUBBLICI



F₃

AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI



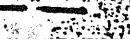
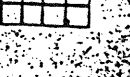
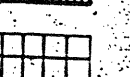
F₄

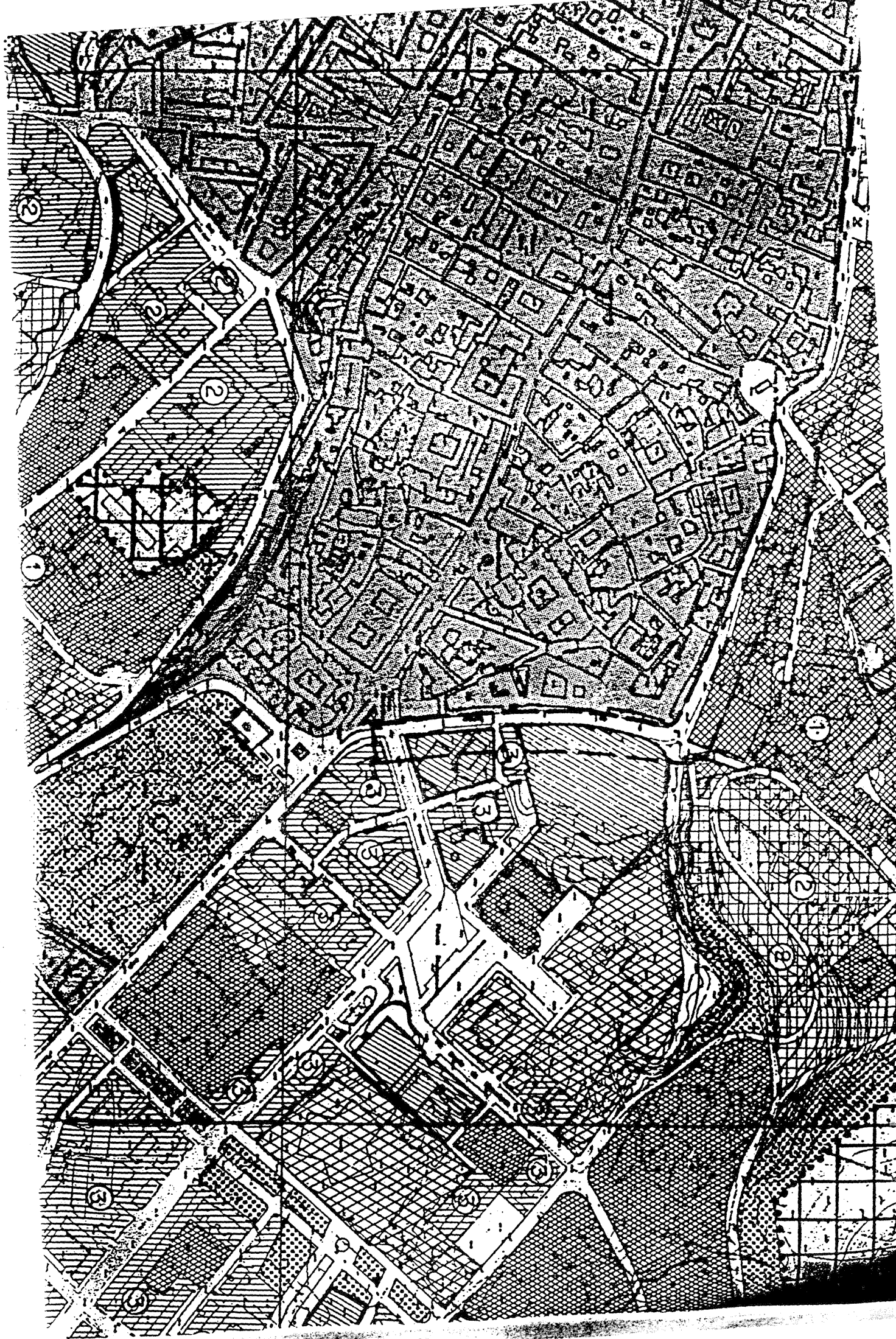
AREE PER ATTREZZATURE DIREZIONALI E SOCIALI
DI INTERESSE COLLETTIVO. (PUBBLICHE E PRIVATE)



F₅

AREE PER SERVIZI SPECIALI.
(MILITARI, CIMITERIALI, PENITENZIARI, ECC.)





Comune di Benevento

Variante di P.R.G. (legge 219/81 e successive modif.)

NORME DI ATTUAZIONE

prof.arch. Bruno Zevi

prof.arch. Sara Rossi

architetti collaboratori: Cesare Tropea, Francesco Miglietta,
Ugo Miglietta, Richard V. Moore, Vittorio Vitale, Luca Zevi

Sindaco

(prof. A. Pietrantonio)

Assessore Urbanistica

(avv. S. Ferrara)

Ingegnere Capo

(ing. G. C. Pedicini)

art.16 - Zone F1/z

Le zone F1/z riguardano le aree riservate alle attrezzature e ai servizi pubblici di interesse locale (standards di zona), così come previsti dal D.M. 2 aprile 1968 e dalla successiva legislazione regionale, a meno del verde e dei parcheggi.

La loro estensione globale deve soddisfare le esigenze specifiche delle attrezzature scolastiche (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo); delle attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, amministrative, di servizio); delle attrezzature sportive.

L'utilizzazione delle zone F1/z avviene in base a programmi e progetti delle competenti amministrazioni.

Sono strumenti d'intervento le singole concessioni e autorizzazioni. Quando una zona F1/z ricade all'interno di un ambito di piano particolareggiato o altro strumento urbanistico esecutivo, possono essere fissati vincoli e norme particolari.

Nelle nuove realizzazioni, porzioni di zone F1/z debbono essere riservate ai parcheggi, alla viabilità pedonale, alla sistemazione di aiuole e alberature.

Titolo III - Modalità di utilizzazione dei suoli

art.21 - Indici

Nelle zone omogenee A, B, BR, C, CP, E, F previste dal P.R.G. l'utilizzazione edilizia dei suoli avviene in base agli indici massimi di seguito elencati:

Zone A

indice territoriale	$It = /$
indice fondiario	$If = 4,85 \text{ mc./mq.}$
indice copertura	$Ic = /$

Zone B1 - BR1

$It = \text{mc./mq.}$	$1,20$	
$If = \text{mc./mq.}$	$1,60$	
$Ic = 1/5 \text{ Sf}$		$H \text{ max} = 10\text{m}$

Zone B2 - BR2

$It = \text{mc./mq.}$	$1,80$	
$If = \text{mc./mq.}$	$2,60$	
$Ic = 1/5 \text{ Sf}$		$H \text{ max} = 13\text{m}$

Zone B3

$It = \text{mc./mq.}$	$2,30$	
$If = \text{mc./mq.}$	$3,40$	
$Ic = 1/5 \text{ Sf}$		$H \text{ max} = 17\text{m}$

Zone C1

$It = \text{mc./mq.}$	$1,20$	
$If = \text{mc./mq.}$	$1,60$	
$Ic = 1/5 \text{ Sf}$		$H \text{ max} = 10\text{m}$

Zone C2

$It = \text{mc./mq.}$	$1,70$	
$If = \text{mc./mq.}$	$2,50$	
$Ic = 1/5 \text{ Sf}$		$H \text{ max} = 13\text{m}$

Zone C3

$It = \text{mc./mq.}$	$2,30$	
$If = \text{mc./mq.}$	$3,40$	
$Ic = 1/5 \text{ Sf}$		$H \text{ max} = 17\text{m}$

Zone CP

si rimanda ai piani esecutivi specifici; tuttavia l'indice territoriale non può superare i $3,0 \text{ mc./mq.}$

Zone D1

$If = 2,60 \text{ mc./mq.}$	
$Ic = 1/5 \text{ Sf}$	

Zone D2

$It = 0,5 \text{ mc./mq.}$	
----------------------------	--

Zone E1

$$It = 0,01$$

Zone E2

$$It = 0,001$$

Zone E3

$$If = \begin{cases} 0,03 & \text{per residenze in zone agricole comuni} \\ 0,3 & \text{per residenze in borghi agricoli} \\ 0,07 & \text{per pertinenze agricole} \end{cases}$$

Zone F1/t

$$If = 2,6 \text{ mc./mq.}$$

Zone F1/z

$$If = 3,40 \text{ mc./mq.}$$

Zone F2

/

Zone F3

/

Zone F4

$$It = 1,70 \text{ mc./mq.}$$

$$If = 2,50 \text{ mc./mq.}$$

Zone F5

$$It = 1,70 \text{ mc./mq.}$$

$$If = 2,50 \text{ mc./mq.}$$

Nelle zone B, BR, C l'utilizzazione fondiaria residenziale deve essere sempre inferiore al 70% della superficie territoriale (St).
L'indice di copertura viene calcolato in rapporto alla superficie fondiaria (Sf).

L'altezza massima dei fabbricati (H max) viene precisata limitatamente alle zone A, B, BR, C; in tutte le altre zone potrà essere precisata dagli strumenti urbanistici esecutivi.

COMUNE DI BENEVENTO

PIANI PARTICOLAREGGIATI
NEGLI AMBITI:
**NUOVO CENTRO
NUOVO COMPLESSO URBANO
LA APPIA
ALFORTORE
APODIMONTE**

AV.
3/
9
PP. 110000

NUOVO CENTRO

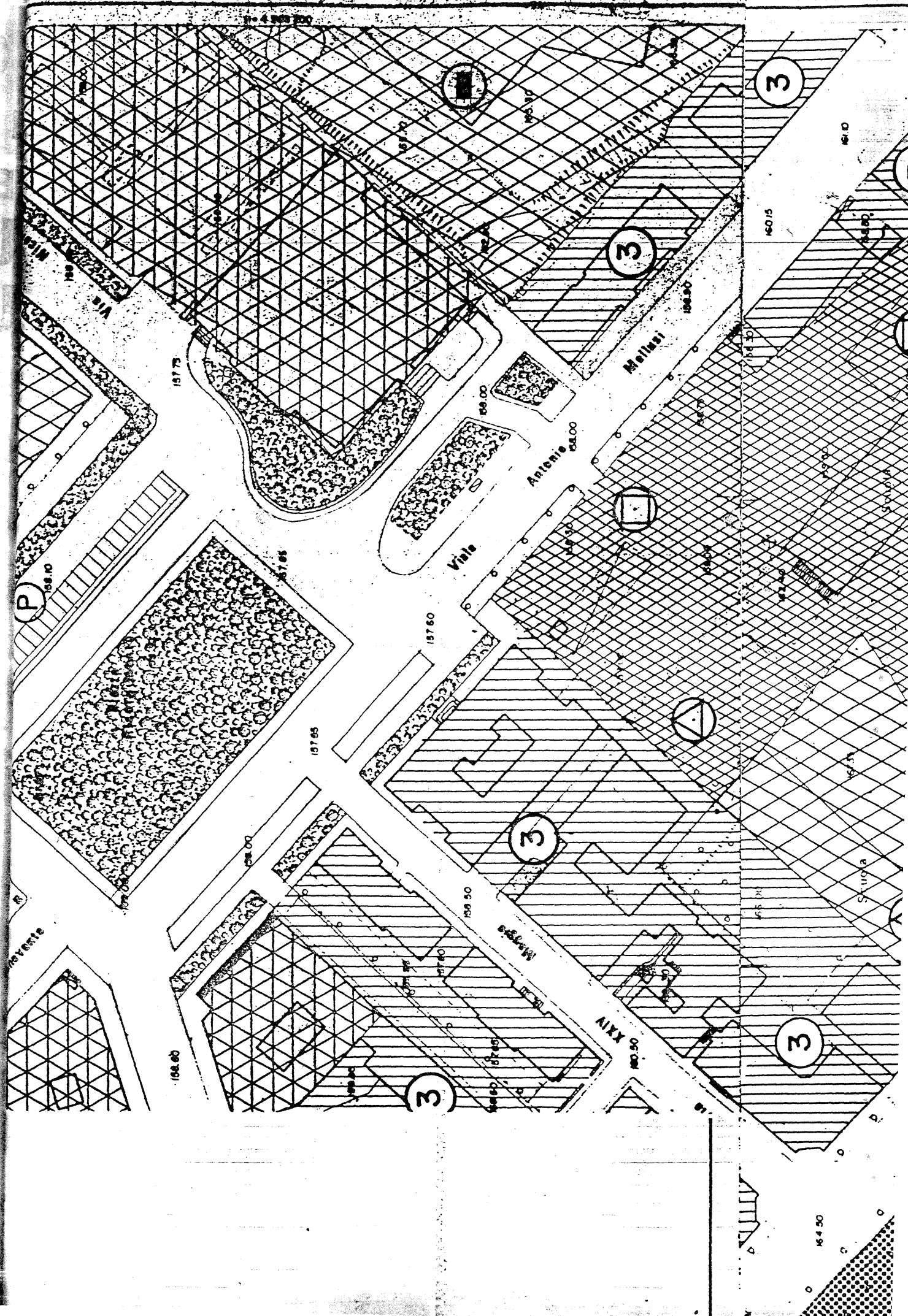
TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI

PROGETTO

prof. arch. Bruno Zevi – prof. arch. Sara Rossi

architetti collaboratori

Cesare Tropea, Francesco Miglietta, Ugo Miglietta
Richard V. Moore, Vittorio Vitale, Luca Zevi



COMUNE DI BENEVENTO

Piani Particolareggiati degli Ambiti:

Nuovo Centro

Nuovo Complesso Urbano

Via Appia

Valfortore

Capodimonte

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (generalì e particolari)

progetto prof.arch.Bruno Zevi
prof.arch.Sara Rossi

architetti collaboratori: Cesare Tropea, Francesco Miglietta,
Ugo Miglietta, Richard V.Moore, Sergio Rossi, Vittorio Vitale,
Luca Zevi.

Sono consentite limitate trasformazioni tendenti ad un utilizzo più razionale ed appropriato degli spazi e all'adeguamento dei servizi igienici e tecnologici, anche quando comportino l'accorpamento di più unità immobiliari.

Sono consentite variazioni di destinazioni d'uso, purchè chiaramente compatibili con l'insieme delle norme di piano particolareggiato.

Art.9

Gli interventi di ristrutturazione parziale di edifici e di spazi inedificati riguardano complessi in buono, discreto, mediocre stato di conservazione che, pur in assenza di caratteristiche pregevoli non producano alterazioni ambientali e possono essere ripristinati con interventi di contenuta entità, senza ricorrere a radicali trasformazioni.

Sono consentite tutte quelle opere che possono concorrere a migliorare le prestazioni funzionali e ad adeguare i manufatti alle caratteristiche ambientali che si intendono salvaguardare, valorizzare e promuovere.

In assenza di altre indicazioni specifiche, debbono essere quantitativamente mantenute le volumetrie esistenti fuori terra.

Art.10

Gli interventi di ristrutturazione integrale di edifici e di spazi inedificati riguardano complessi per i quali possono ammettersi operazioni profonde di trasformazione che portino anche alla realizzazione di nuovi organismi diversi da quelli esistenti.

In assenza di altre indicazioni specifiche, debbono essere quantitativamente mantenute le volumetrie esistenti fuori terra, eventualmente disposte in modo diverso dall'attuale, ma nel rispetto delle indicazioni di piano particolareggiato; oppure, nel caso di nuova edificazione, debbono essere realizzate le volumetrie consentite dalle norme vigenti.

Art.11

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono rivolti alla riqualificazione del tessuto urbano nel suo complesso e possono riguardare anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, delle volumetrie edilizie e della rete stradale, demolizioni definitive e nuove realizzazioni.

Le realizzazioni edilizie debbono essere compatibili con le norme vigenti.

Tutti gli interventi in aree di nuova urbanizzazione vengono classificati come ristrutturazioni urbanistiche.

Per ciascuno di essi deve essere predisposto un apposito "piano-progetto", preliminare alla progettazione edilizia, il quale deve ottenere l'approvazione del Consiglio Comunale, diretta o per delega.

Art.12

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano singoli edifici incompatibili rispetto al piano, cioè fabbricati che, per la loro collocazione, destinazione d'uso o fatiscenza impediscono l'attuazione delle prescrizioni e il raggiungimento degli obiettivi del piano stesso.

All'attuazione di questi interventi si procede in generale attraverso l'esproprio.

COMUNE DI BENEVENTO
IANI PARTICOLAREGGIATI
EGLI AMBITI:
NUOVO CENTRO
NUOVO COMPLESSO URBANO
IA APPIA
ALFORTORE
CAPODIMONTE

AV.

NUOVO CENTRO

9

PP. 11000

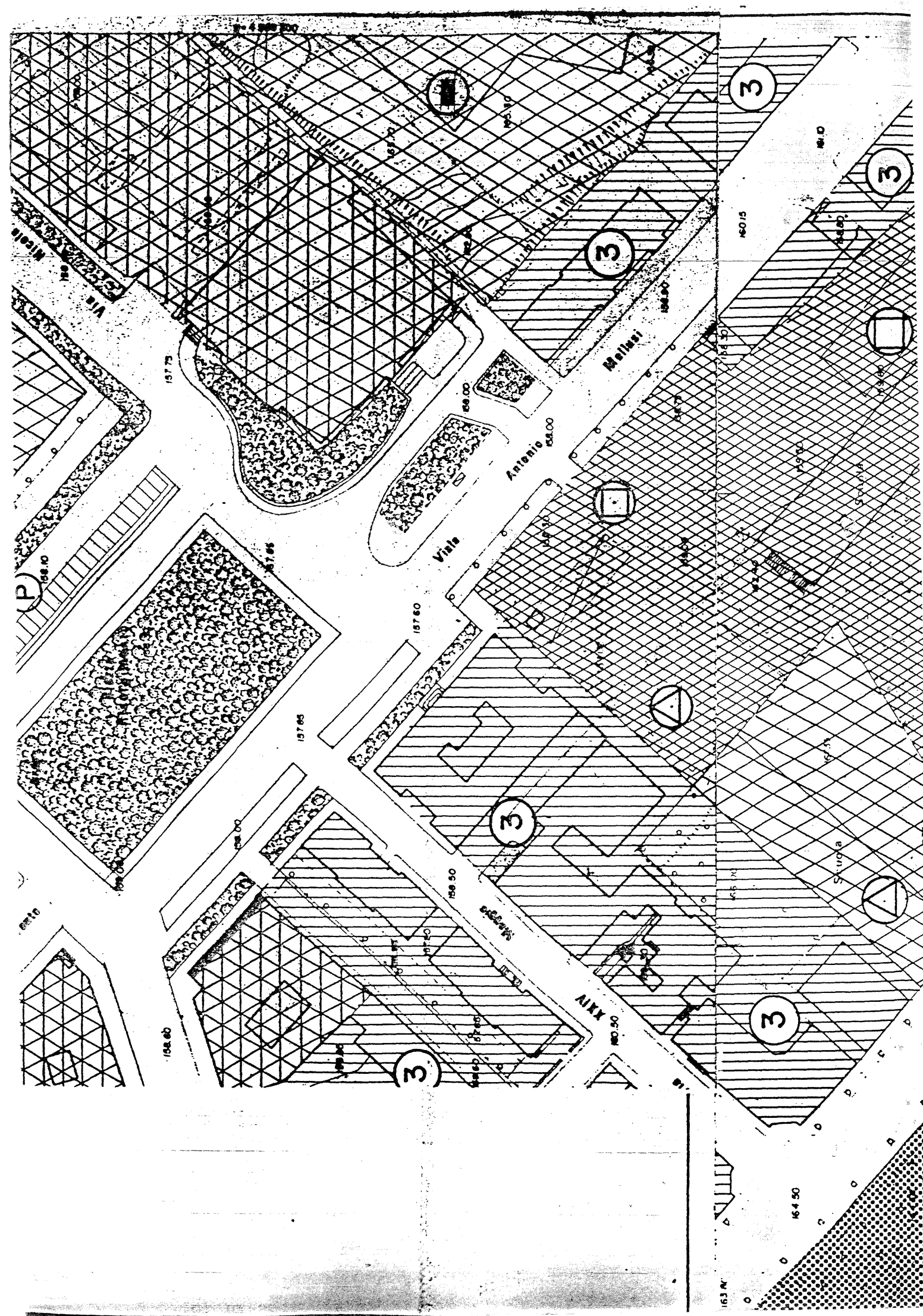
ZONIZZAZIONE

PROGETTO

prof. arch. Bruno Zevi — prof. arch. Sara Rossi

architetti collaboratori

Cesare Tropea, Francesco Miglietta, Ugo Miglietta
Richard V. Moore, Vittorio Vitale, Luca Zevi





PROVINCIA DI BENEVENTO

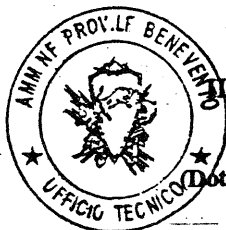
SETTORE EDILIZIA E PATRIMONIO

PALAZZO DEL GOVERNO

PERIZIA DI STIMA

RELAZIONE ED ALLEGATI

Benevento, li 09.05.2002



DIRIGENTE S.E.P.
AD INTERIM

(Dott. Ing. Angelo FUSCHINI)

1. PREMESSA

L'imponente sede del Palazzo del Governo è un edificio di caratteristiche monumentali, ubicato nel centro storico del Comune di Benevento, all'estremità superiore del Corso Garibaldi, in prossimità della Rocca dei Rettori. E' stato costruito tra il 1894 ed il 1910 su progetto dell'ing. Pietro Quaglia. I lavori sono stati diretti dallo stesso progettista sino al 1898, ed in seguito dall'ing. Nicola Breglia; l'ultimazione è dovuta all'ing. arch. Almerico Meomartini.

L'imponente edificio, di stile neoclassico, è a pianta rettangolare, delimitato sul fronte principale da corso Garibaldi, su un lato da via Annunziata e, per due lati, da via Stefano Borgia.

Dall'ampio ingresso su corso Garibaldi, si accede al maestoso scalone a tenaglia che conduce al primo piano; l'ampio vano scala, illuminato dal grande lucernario di copertura, che dà luce anche ai corridoi del secondo piano. Su via Annunziata e via Stefano Borgia si aprono altrettanti portoni per l'accesso ai due cortili interni.

L'edificio fu progettato per ospitare gli uffici della regione allorquando il Governo Crispi avviò la riforma del decentramento del Regno per Regioni. Fu poi destinato a sede degli uffici dell'Amministrazione provinciale, oltre che del Liceo Scientifico, dell'Istituto Tecnico, della Cattedra ambientale di agricoltura, dell'Ufficio Ipoteche, del Comando dei Carabinieri Reali, della Legione Milizia Nazionale, del Regio Provveditorato agli Studi, della Camera di Commercio, dell'Archivio Storico e della Prefettura.

Dal dopoguerra ad oggi l'edificio è stato utilizzato a sede della Prefettura, di uffici della Provincia e, per vari periodi, di altri uffici pubblici e scuole.

2. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA DELL'EDIFICIO

L'edificio ha pianta rettangolare di dimensioni esterne m 74 x 43, con due corti interne, ha un piano seminterrato, illuminato ed aerato mediante aperture lungo il perimetro dell'edificio, tre piani fuori terra e copertura a tetto. Il piano rialzato è posto ad una quota di circa m 1,50 rispetto a quella degli accessi, e, lungo il perimetro, tale dislivello è variabile in funzione della pendenza delle strade. Il piano primo è a quota 7,50 ed il piano secondo a quota 13,50; la struttura portante è in muratura di tufo; le fondazioni sono su archi e volte con struttura in pietrame e tufo; le strutture orizzontali sono sia a volta sia con solai piani in ferro e laterizi, a causa anche degli interventi di manutenzione eseguiti nel corso degli anni.

I prospetti sono caratterizzati da un regolare ritmo compositivo dei vuoti e dei pieni che si elevano dal basamento in piperno; completano il disegno della facciata lesene, modanature e timpani di coronamento delle aperture. L'ampio ingresso su corso Garibaldi emerge dal fronte principale: ai tre ampi portoni di accesso, fa seguito la terrazza con il colonnato che sorregge il fregio di coronamento in copertura.

L'edificio, grazie ai distinti ingressi e relativi vani scala, ha una grande flessibilità d'uso, che ha consentito nel tempo un utilizzo differenziato di autonome zone da parte di enti o uffici.

La consistenza e la distribuzione dei vani dell'edificio è rilevabile dalle piante allegate nelle quali sono riportate le superfici di ciascun vano, distinte tra vani utili e accessori. Nella seguente tabella si riepilogano le consistenze dell'immobile.

Piano	Superficie utile	Superficie accessoria	Cortili
Seminterrato	-	1819,26	-
Rialzato	1487,80	390,88	431,75
Primo	1609,32	216,37	-
Secondo	1617,47	27,72	-
	4774,59	2454,23	431,75

La superficie convenzionale dell'edificio si ricava sommando alla superficie utile il 60% della superficie accessoria ed il 10% dei cortili. In questa ipotesi la **superficie convenzionale del complesso** ammonta a:

$$Sc = 4.774,59 + 60\% \times 2.454,23 + 10\% \times 431,75 = 6.263,30 \text{ mq}$$

Lo stato di conservazione dell'edificio è buono anche grazie a continui interventi di manutenzione ed adeguamento eseguiti dall'Amministrazione Provinciale in un recente passato. In particolare, tra gli interventi più significativi eseguiti negli ultimi anni, si ricorda:

- Rifacimento caldaie (1993) L. 80.000.000
- Adeguamento impianto elettrico e rilevatori di fumo (1996) L. 500.000.000
- Adeguamento igienico funzionale del piano rialzato (1999) L. 300.000.000
- Dissuasori per piccioni e rifacimento cornicione (2000) L. 180.000.000
- Consolidamento statico, adeguamento funzionale piano seminterrato e rialzato; rifacimento facciata (in fase di appalto) L. 3.155.000.000

A questi interventi vanno aggiunti i lavori eseguiti dal Provveditorato alle OO.PP. di Napoli relativi alla manutenzione straordinaria della copertura (1989-90) ed al risanamento delle strutture del primo e secondo piano e di parte della copertura (2001-in corso).

3. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'edificio ricade nella zona A (Centro Storico) del P.R.G. vigente. L'art. 5 delle N.T.A. prevede che l'attuazione di questa zona sia regolamentata attraverso un piano particolareggiato; l'art. 21 delle N.T.A. fissa per questa zona solo l'indice fondiario pari a 4,85 mc/mq.

Il P.P.E. nelle tavole di analisi (B4) indica per l'edificio un intervento di ristrutturazione edilizia integrale; nella tavola di progetto (C4) ribadisce la destinazione a "Principali Uffici Pubblici". L'art. 10 delle N.T.A., prevede per gli interventi di ristrutturazione edilizia integrale anche l'esecuzione di *"profonde trasformazioni che portino alla realizzazione di nuovi organismi diversi da quelli esistenti"* che *"in assenza di altre indicazioni specifiche, debbono essere quantitativamente mantenute le volumetrie esistenti fuori terra"*.

La previsione di piano particolareggiato appare perlomeno sorprendente vista la qualità formale dell'edificio ed il suo vincolo, *ope legis*, ai sensi della legge 1089/1939 (oggi T.U. 490/99). Ci si sarebbe aspettati quantomeno la previsione di un intervento di restauro e risanamento conservativo, come del resto è sempre stato attuato.

4. I CRITERI DI STIMA

Per stimare edifici possono applicarsi diversi metodi; nel caso in esame, per le particolari caratteristiche dell'edificio, non appaiono utilizzabili i metodi del valore di produzione e di riproduzione e quello di trasformazione e di surrogazione, non essendo ipotizzabili tali tipi di interventi. Pertanto si determinerà il valore dell'immobile confrontando due metodi: quello basato sul valore di mercato e quello del valore di capitalizzazione.

Per la determinazione del valore di mercato, pur con la particolarità del caso, si utilizzerà il metodo del confronto o sintetico, che prevede la comparazione tra l'edificio da stimare e altri beni dello stesso tipo e dello stesso mercato, dei quali si conoscono i prezzi pagati in recenti compravendite.

Per la stima dell'immobile con il metodo del valore di capitalizzazione si opererà utilizzando il canone percepito dalla Provincia per l'immobile locato rapportato alla superficie complessiva dell'immobile.

Il metodo del valore di trasformazione, sebbene in astratto applicabile per le previsioni urbanistiche, non lo è, di fatto, sia per il vincolo storico artistico, sia perché non è ipotizzabile la demolizione e ricostruzione dell'edificio.

5. IL VALORE DELL'EDIFICIO

5.1 Il valore di mercato

L'edificio è ubicato nel cuore direzionale della città, nelle vicinanze di tutti i principali Enti ed Uffici Pubblici (Camera di Commercio, Provincia, Comune, Museo, Biblioteca, Università, Banca d'Italia, Questura, Tribunale, scuole, ecc.) ed attività private (banche, assicurazioni, alberghi, teatri, ecc.). La zona è facilmente accessibile e dotata nelle vicinanze di ampi parcheggi. Ne discende che per la esclusività del posto il valore degli immobili in questa zona è il più elevato della città e non facilmente rapportabile a casi analoghi per la mancanza di offerta. Il valore di mercato viene assunto quindi, in analogia a casi simili per destinazione d'uso ed ubicazione in zona centrale, ma di minor pregio, maggiorando adeguatamente il loro valore. Si assume pertanto il valore di almeno €/mq 2.600, determinato anche in considerazione dello stato di conservazione dell'immobile, della flessibilità di utilizzazione del complesso e dei lavori in fase di esecuzione ed appalto.

Il valore complessivo dell'edificio si ottiene moltiplicando il predetto costo unitario per la superficie convenzionale dell'immobile:

$$V = \text{€/mq } 2.600 \times \text{mq } 6.263,30 = \text{€ } 16.284.600$$

5.2 Il valore di capitalizzazione

Il canone percepito dalla Provincia ammonta a L. 500.000.000¹ (€ 258.230) per una superficie pari a circa la metà dell'immobile. Per la capitalizzazione si considera un importo doppio, ma lo si riduce al 70% per tener conto dei costanti costi di manutenzione. Il tasso di capitalizzazione si assume pari al 2,5% che corrisponde all'attuale rendimento netto del denaro.

Nell'ipotesi di reddito annuo costante e perpetuo si determina **il valore di capitalizzazione** con l'espressione:

$$V = R / i = 361.520 / 0,025 = \text{€ } 14.460.800$$

Il valore ottenuto è condizionato dalla limitata redditività dell'immobile, dovuta alla sua utilizzazione, ed al mancato adeguamento del canone.

5.3 Il valore catastale

In catasto l'edificio è censito al foglio 41, particella 2490, categoria catastale B4 con rendita di € 161.057 che equivale ad **un valore di € 16.105.700**. Tale valore è quello inserito nello stato patrimoniale dell'Ente.

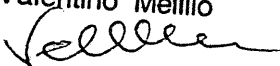
¹ Tale importo va maggiorato in base al richiesto aumento del canone in base alla variazione dell'indice ISTAT del costo della vita.

6. IL GIUDIZIO DI STIMA

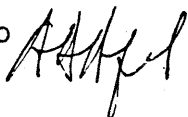
I valori desunti per l'edificio sono tra loro simili e non molto discosti dal valore catastale. Ne discende che il valore dell'immobile non può essere inferiore ad € 15.600.000 che costituisce il valore medio dei tre importi ottenuti.

I TECNICI

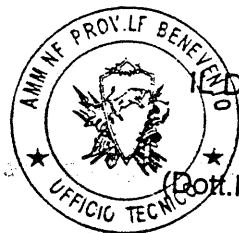
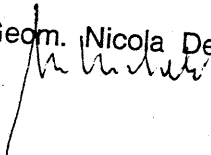
Ing. Valentino Melillo



Ing. Angelo D'Angelo



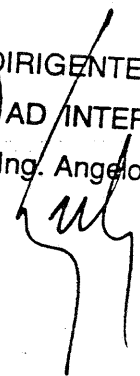
Geom. Nicola De Michele



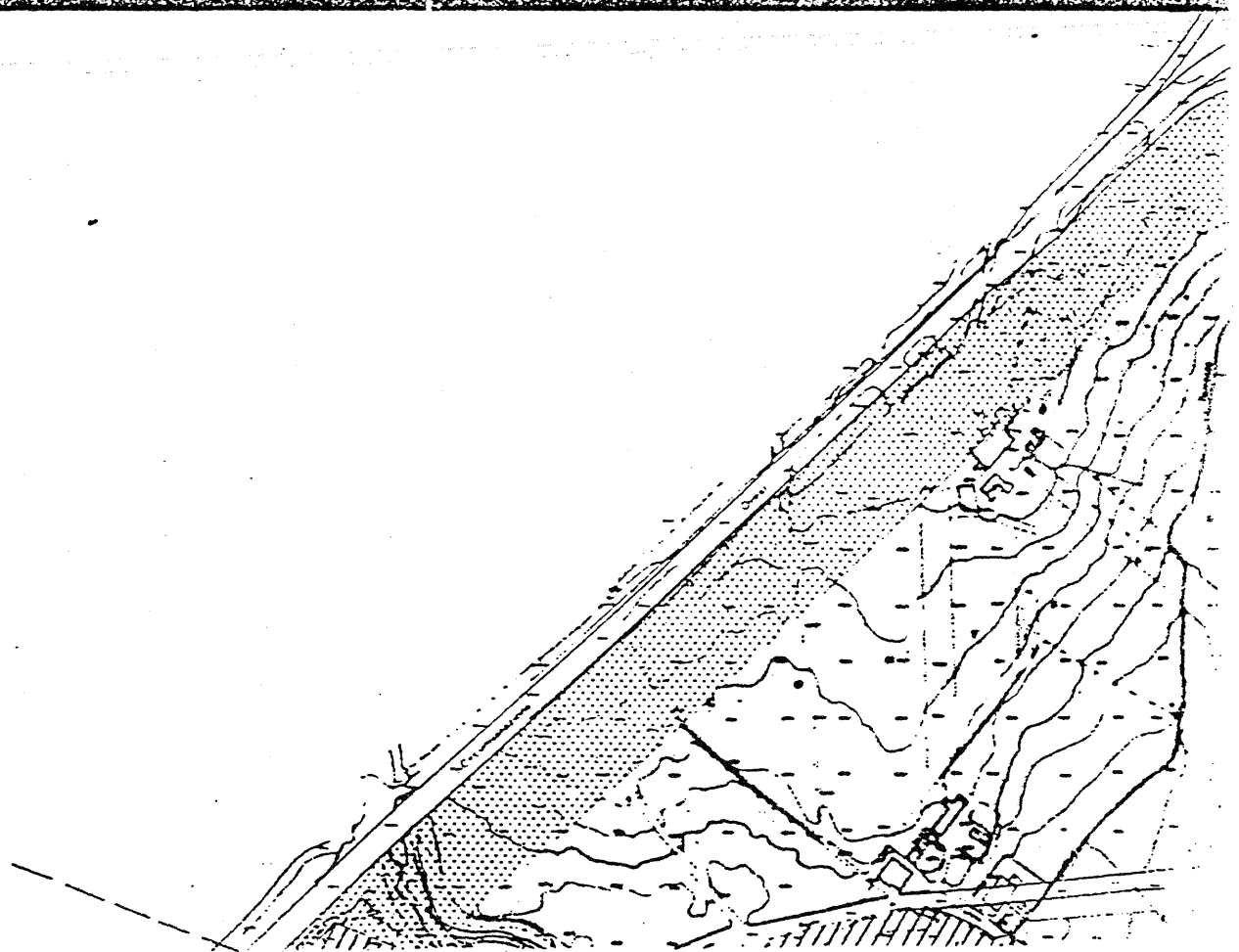
DIRIGENTE S.E.P.

AD INTERIM

(Dott. Ing. Angelo Fuschini)

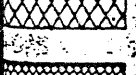
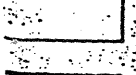


COMUNE DI BENEVENTO



LEGENDA

CLASSIFICAZIONE

	A	CENTRO STORICO E AREE ADIACENTI DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE
	B	AREE DI COMPLETAMENTO ① ② ③
	BR	AREE DI COMPLETAMENTO CON RISTRUTTURAZIONE ① ②
	C	AREE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE ① ② ③
	CP	AREE DI ESPANSIONE RISERVATE A INTERVENTI DI INTERESSE PUBBLICO (P.E.E.P., EDIL. PER TERREMOTATI E SPERIMENTALE)
	D ₁	AREE PER ATTREZZATURE PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI E RELATIVI SERVIZI
	D ₂	AREE PER ATTREZZATURE FERROVIARIE
	E ₁	AREE DI VERDE PRIVATO VINCOLATO
	E ₂	AREE PRIVATE DI RISPETTO STRADALE
	E ₃	AREE PRIVATE DI VERDE AGRICOLO, INCOLTO E BOSCHIVO
	F _{1/T}	AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE TERRITORIALE
	F _{1/Z}	AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE LOCALE
	F ₂	AREE PER PARCHI E GIARDINI PUBBLICI
	F ₃	AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI
	F ₄	AREE PER ATTREZZATURE DIREZIONALI E SOCIALI DI INTERESSE COLLETTIVO. (PUBBLICHE E PRIVATE)
	F ₅	AREE PER SERVIZI SPECIALI. (MILITARI, CIMITERIALI, PENITENZIARI, ECC.)



Comune di Benevento

Variante di P.R.G. (legge 219/81 e successive modif.)

NORME DI ATTUAZIONE

prof.arch. Bruno Zevi B. Zevi
prof.arch. Sara Rossi Sara Rossi

architetti collaboratori: Cesare Tropen, Francesco Miglietta,
Miglietta, Richard V. Moore, Vittorio Vitale, Luca Zevi

Sindaco
(prof. A. Pietrantonio)

Assessore Urbanistica
(avv. G. Ferrara)

Ingegnere Capo
(ing. G. C. Pedicini)

art.5 - Zone A

Le zone A riguardano aree di particolare interesse ambientale, con presenza di elementi architettonici e archeologici di notevole rilevanza e spazi limitrofi.

Esse contengono al loro interno: edifici per residenze; edifici per attività amministrative e direzionali pubbliche e private; edifici per servizi, attività produttive, professionali, commerciali, culturali e sociali; spazi per la viabilità, il verde, lo sport e i parcheggi.

La loro utilizzazione deve essere regolamentata da un piano particolareggiato che le comprenda nella loro interezza.

Le possibilità di ulteriore utilizzazione edilizia sono esaurite e le zone A vanno considerate, da questo punto di vista, "sature", con la sola eccezione di limitati interventi di ricomposizione edilizia da precisare accuratamente in sede di piano particolareggiato.

Il piano particolareggiato deve indicare anche la possibilità di operare interventi di sostituzione parziale o totale di volumetrie esistenti, le modifiche delle destinazioni d'uso, i criteri di sistemazione delle aree inedificate o inedificabili, i fronti con negozi.

Titolo III - Modalità di utilizzazione dei suoli

art.21 - Indici

Nelle zone omogenee A, B, BR, C, CP, E, F previste dal P.R.G. l'utilizzazione edilizia dei suoli avviene in base agli indici massimi di seguito elencati:

Zone A

indice territoriale $I_t = /$
indice fondiario $I_f = 4,85 \text{ mc./mq.}$
indice copertura $I_c = /$

Zone B1 - BR1

$I_t = \text{mc./mq.} \quad 1,20$
 $I_f = \text{mc./mq.} \quad 1,60$
 $I_c = 1/6 \text{ Sf}$

$H_{\text{max}} = 10\text{m}$

Zone B2 - BR2

$I_t = \text{mc./mq.} \quad 1,80$
 $I_f = \text{mc./mq.} \quad 2,60$
 $I_c = 1/5 \text{ Sf}$

$H_{\text{max}} = 13\text{m}$

Zone B3

$I_t = \text{mc./mq.} \quad 2,30$
 $I_f = \text{mc./mq.} \quad 3,40$
 $I_c = 1/5 \text{ Sf}$

$H_{\text{max}} = 17\text{m}$

Zone C1

$I_t = \text{mc./mq.} \quad 1,20$
 $I_f = \text{mc./mq.} \quad 1,60$
 $I_c = 1/6 \text{ Sf}$

$H_{\text{max}} = 10\text{m}$

Zone C2

$I_t = \text{mc./mq.} \quad 1,70$
 $I_f = \text{mc./mq.} \quad 2,50$
 $I_c = 1/5 \text{ Sf}$

$H_{\text{max}} = 13\text{m}$

Zone C3

$I_t = \text{mc./mq.} \quad 2,30$
 $I_f = \text{mc./mq.} \quad 3,40$
 $I_c = 1/5 \text{ Sf}$

$H_{\text{max}} = 17\text{m}$

Zone CP

si rimanda ai piani esecutivi specifici; tuttavia l'indice territoriale non può superare i $5,0 \text{ mc./mq.}$

Zone D1

$I_f = 2,60 \text{ mc./mq.}$
 $I_c = 1/5 \text{ Sf}$

Zone D2

$I_t = 0,5 \text{ mc./mq.}$

Zone E1

$$It = 0,01$$

Zone E2

$$It = 0,001$$

Zone E3

$$If = \begin{cases} 0,03 & \text{per residenze in zone agricole comuni} \\ 0,3 & \text{per residenze in borghi agricoli} \\ 0,07 & \text{per pertinenze agricole} \end{cases}$$

Zone F1/t

$$If = 2,6 \text{ mc./mq.}$$

Zone F1/z

$$If = 3,40 \text{ mc./mq.}$$

Zone F2

/

Zone F3

/

Zone F4

$$It = 1,70 \text{ mc./mq.}$$

$$If = 2,50 \text{ mc./mq.}$$

Zone F5

$$It = 1,70 \text{ mc./mq.}$$

$$If = 2,50 \text{ mc./mq.}$$

Nelle zone B, BR, C l'utilizzazione fondiaria residenziale deve essere sempre inferiore al 70% della superficie territoriale (St). L'indice di copertura viene calcolato in rapporto alla superficie fondiaria (Sf). L'altezza massima dei fabbricati (H max) viene precisata limitatamente alle zone A, B, BR, C; in tutte le altre zone potrà essere precisata dagli strumenti urbanistici esecutivi.

COMUNE DI BENEVENTO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

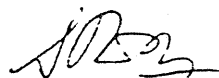
ANO PARTICOLAREGGIATO DEL

ENTRO STORICO

N°	PROGETTO
3/O	LEGENDA
P. 1:1000	TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI

arch. Bruno Zevi

arch. Sergio Rossi



Cesare Tropea, arch. Francesco Miglietta, arch. Ugo Miglietta

Richard V. Moore, dott. Gisella Rossi, arch. Sergio Rossi, arch. Luca Zevi

ndaco

Antonio Pretrantonio

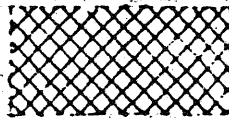
l'Assessore all'Urbanistica

prof. Giuseppe Baccari

LEGENDA



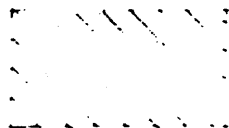
DELIMITAZIONE DELL' AMBITO DI PIANO



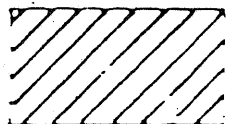
RESTAURO CONSERVATIVO



RISANAMENTO AMBIENTALE



RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PARZIALE



RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTEGRALE



DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

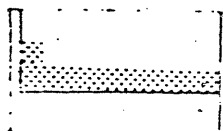


AREE NODALI DI

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA



ELEMENTI SINGOLARI DELL' ARCHITETTURA
URBANA, (ARCHI, MURA, ECC.)



FRONTI DA RECUPERARE CON PROCEDURE
UNITARIE

COMUNE DI BENEVENTO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

AV. N°

PROGETTO

B/4

APP. 11000

TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI

arch. Bruno Zevi

arch. Carlo Rossi

arch. Cesare Tropea, arch. Francesco Miglietta, arch. Ugo Miglietta

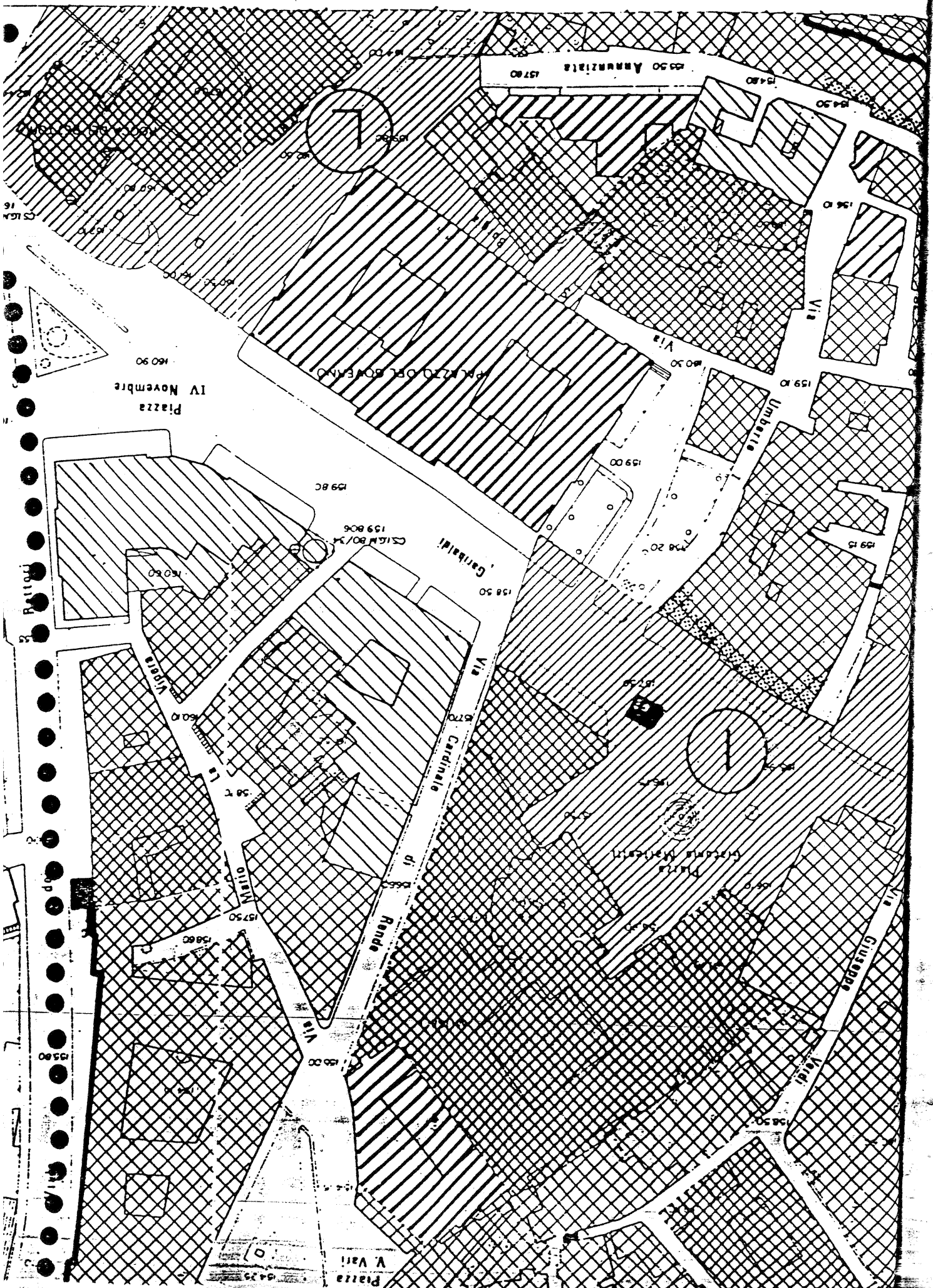
arch. Richard W. Moore, dott. Gisella Rossi, arch. Sergio Rossi, arch. Luca Zevi

Sindaco

prof. Antonio Pietrantonio

l'Assessore all'Urbanistica

prof. Giuseppe Baccari



COMUNE DI BENEVENTO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

AV. N°

PROGETTO

C/O

LEGENDA

APP. 1:1000

ZONIZZAZIONE FUNZIONALE

prof. arch. Bruno Zevi

prof. arch. Sara Rossi



arch. Cesare Tropea, arch. Francesco Miglietta, arch. Ugo Miglietta

arch. Richard V. Moore, dott. Gisella Rossi, arch. Sergio Rossi, arch. Luca Zevi

Sindaco

prof. Antonio Pietrantonio

l'Assessore all'Urbanistica

prof. Giuseppe Baccari

COMUNE DI BENEVENTO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL

CENTRO STORICO

AV. N°

PROGETTO

C/4

RAPP. 1:1000

ZONIZZAZIONE FUNZIONALE

prof. arch. Bruno Zevi

prof. arch. Sara Rossi

arch. Cesare Tropea, arch. Francesco Miglietta, arch. Ugo Miglietta

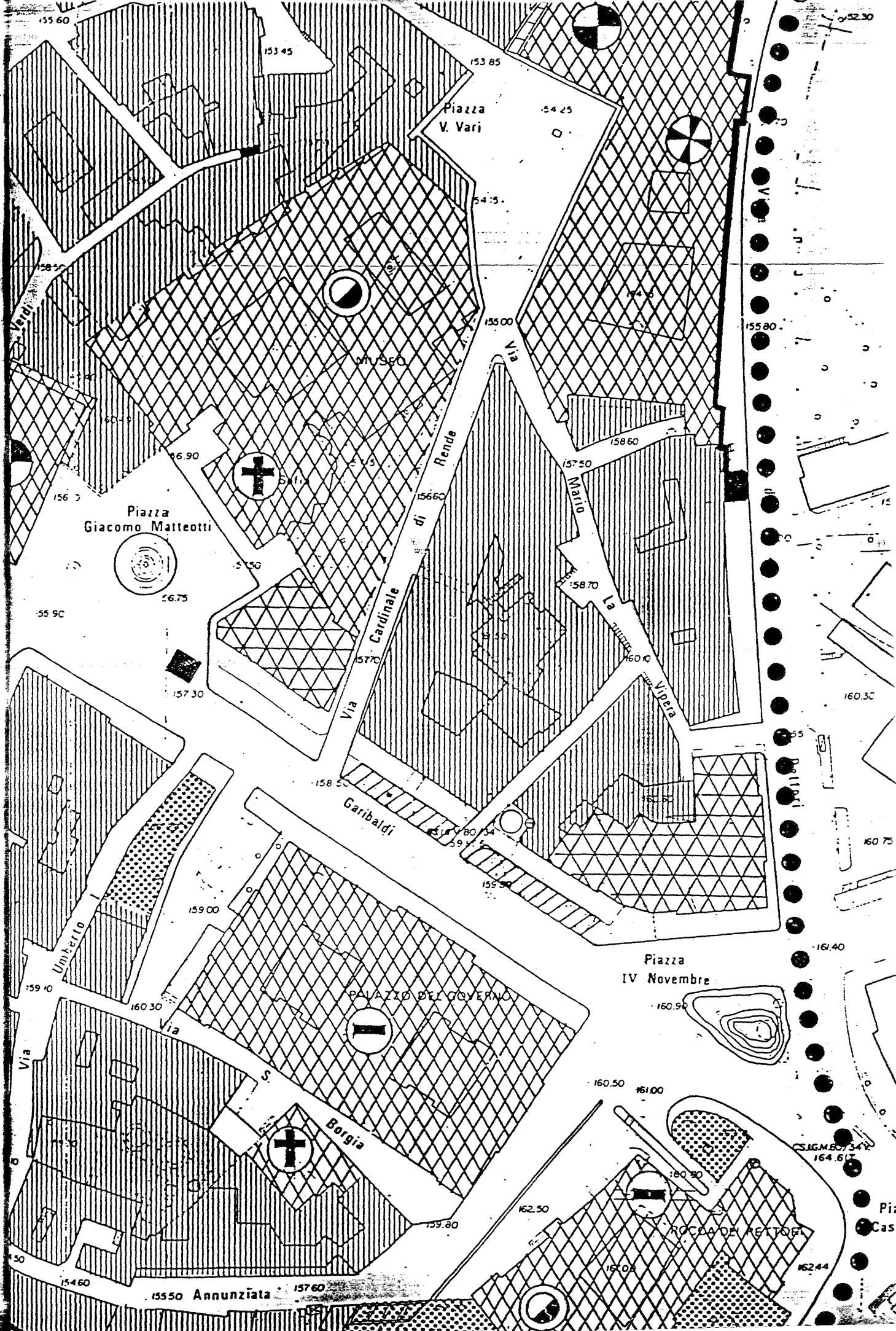
arch. Richard V. Moore, dott. Gisella Rossi, arch. Sergio Rossi, arch. Luca

Sindaco

prof. Antonio Pietrantonio

l'Assessore all'Urbanistica

prof. Giuseppe Baccari



COMUNE DI BENEVENTO
Assessorato all'Urbanistica

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Progetto prof.arch.Bruno Zevi
 prof.arch.Sara Rossi

arch.Cesare Tropea, arch.Francesco Miglietta, arch.Ugo Miglietta,
arch.Richard V.Moore, dott.Gisella Rossi, arch.Sergio Rossi,
arch.Luca Zevi

Art. 10

Gli interventi di ristrutturazione integrale di edifici e di spazi inedificati riguardano complessi per i quali possono ammettersi e perfino auspicarsi operazioni profonde di trasformazione che portino alla realizzazione di nuovi organismi diversi da quelli esistenti, più appropriati rispetto al contesto urbano.

In assenza di altre indicazioni specifiche, debbono essere quantitativamente mantenute le volumetrie esistenti fuori terra, eventualmente disposte in modo diverso dall'attuale, ma nel rispetto delle indicazioni di piano particolareggiato; oppure, nel caso di nuove edificazioni, debbono essere realizzate le volumetrie consentite dalle norme vigenti.

DESCRIZIONE

CASERMA FALINI - via De Nicastro - Benevento
 piano terra, primo e secondo piano

IDENTIFICATIVI

partita 58
 foglio 41
 particella/e 2435
 zona censuaria 1
 categoria e classe B1 - 1
 consistenza 19260 mc.
 rendita 34.668.000
 valore 3.466.800.000
 note in comodato d'uso gratuito dell'università del Sannio

DESCRIZIONE

PALAZZO DEL GOVERNO - Benevento
 piano terra, primo e secondo piano

IDENTIFICATIVI

partita 58
 foglio 41
 particella/e 2490
 zona censuaria 1
 categoria e classe B4 - 2
 consistenza 89100
 rendita 311.850.000
 valore 3.118.500.000
 note

DESCRIZIONE

ROCCA DEI RETTORI - Benevento
 piano terra, primo e secondo piano

IDENTIFICATIVI

partita 58
 foglio 41
 particella/e 2520
 zona censuaria 1
 categoria e classe b4 - 1
 consistenza 38154 mc.
 rendita 114.462.000
 note

DESCRIZIONE

PALAZZO DI GIUSTIZIA - Benevento
 piano terra, primo e secondo piano

IDENTIFICATIVI

partita 1004517
 foglio 41
 particella/e 2495/3 e 2497
 zona censuaria 1
 categoria e classe B6 - U
 consistenza 9406 mc.
 rendita 34.802.200
 note



A G E N Z I A D E L D E M A N I O



Filiale di Salerno
Sezione Staccata di Benevento

PREMESSA

La presente relazione è finalizzata alla definizione degli elementi di permuta tra gli immobili di proprietà dell'Amministrazione Provinciale, denominato "Palazzo di Governo", e l'immobile demaniale denominato "Ex Caserma Guidoni".

STIMA PALAZZO DI GOVERNO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il fabbricato di proprietà dell'Amministrazione Provinciale di Benevento denominato "Palazzo di Governo" è censito nel N.C.E.U. di Benevento al foglio n° 41 p.lla n° 2490 categoria B/4 "Uffici Pubblici", consistenza mc 89.100, R.C. Euro 161.057,16 in ditta "Amministrazione Provinciale di Benevento".

Confina a sud con Via Stefano Borgia, ad est con Via Annunziata, a nord con Corso Garibaldi e ad ovest con area pubblica e strada Via Umberto 1°.

RIFERIMENTO ALLO STRUMENTO URBANISTICO

L'immobile ricade nell'ambito del Piano Particolareggiato del Centro Storico, nella zona "F1" - Aree per attrezzature e Servizi Pubblici ed è individuato tra "Principali Uffici Pubblici".

Nell'ambito di detto Piano, tutte le aree sono zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/78.

Sono previsti i seguenti tipi di intervento:

- manutenzione ordinaria di edifici e di spazi inedificati;
- manutenzione straordinaria di edifici e di spazi inedificati;
- restauro conservativo di edifici e di spazi inedificati;



- risanamento ambientale di edifici e di spazi inedificati;
- ristrutturazione parziale di edifici e di spazi inedificati;
- ristrutturazione integrale di edifici e di spazi inedificati, compreso le nuove edificazioni nell'ambito di lotti chiaramente delineati e di aree urbanizzate;
- ristrutturazione urbanistica di aree di varia entità e di quanto compreso al loro interno, anche con modifiche rilevanti al taglio dei lotti e al sistema della viabilità, comprese le nuove edificazioni in aree non urbanizzate;
- demolizione senza ricostruzione di singoli edifici.

UNIVERSITÀ
DI TRIESTE

mm

g

gh

cu

DESCRIZIONE IMMOBILE

L'edificio, nonostante abbia poco più di cento anni, ha una storia ricca e particolare in quanto fu inizialmente progettato come sede degli uffici della Regione quando durante il governo di Francesco Crispi venne ipotizzata la divisione del Regno in Regioni anziché in Province, e fu prevista l'istituzione della Regione Sannio con capitale Benevento. Dal momento che in città mancava un edificio rappresentativo in grado di ospitare i nuovi uffici, l'onorevole Pasquale Capilongo si adoperò per dare inizio alla costruzione, facendosi interprete della volontà dei beneventanti, i quali, fieri delle loro antichissime origini, erano fermamente intenzionati a far rivivere l'antico *Samnium*. Quando l'idea della Regione Sannio fu definitivamente accantonata il palazzo era già stato costruito e fu quindi destinato successivamente ad altri uffici.

La costruzione di questo edificio è legata ad uno dei nomi più noti dell'architettura campana di fine '800, l'ingegnere Pietro Quaglia, che nelle sue opere, pur utilizzando un desueto stile neoclassico, raggiunse sempre risultati di buon livello affermandosi tra l'altro con notevoli progettazioni urbanistiche, essendo tra i promotori del risanamento a Napoli ove fu autore dei progetti per il corso Umberto e per il primo impianto di piazza Garibaldi. Lo stile neoclassico e le enormi dimensioni sono le caratteristiche anche di questo edificio che è una chiara anticipazione del palazzo dell'Università di Napoli, opera che lo stesso Quaglia realizzò pochi anni dopo in collaborazione con l'ingegner Guglielmo Melisurgo, con l'utilizzo di analoghi canoni stilistici e architettonici.

Il palazzo del Governo di Benevento fu iniziato nel 1894 e alla morte di Quaglia, nel 1898, fu ultimato dall'ingegnere Nicola Breglia, a cui si deve il progetto della parte centrale della facciata e del grande scalone a tenaglia per l'accesso ai piani superiori. 9

L'ultimazione definitiva di questo edificio avvenne nell'anno 1910, ad opera dell'ingegnere ed archeologo Almerico Meomartini. Il palazzo, una volta ultimato, essendo di grandi dimensioni, fu per molti anni il «centro direzionale» della città, fu adibito agli usi più disparati e oltre agli uffici dell'Amministrazione Provinciale, vi furono sistemate le aule del Liceo Scientifico e dell'Istituto Tecnico, la Cattedra Ambientale di Agricoltura, l'Ufficio Ipotecche, il Comando dei Carabinieri Reali, la Legione Milizia Nazionale, il Regio Provveditorato agli Studi, la Camera di Commercio e 10

Archivio Storico della Provincia e solo successivamente fu adibito a sede degli uffici della Prefettura.

Il palazzo del Governo ha una struttura rettangolare con la facciata principale sul corso Garibaldi e due facciate laterali, quella di sinistra su via Annunziata e quella di destra sui giardinetti di via Umberto I, creati agli inizi del secolo con la demolizione di alcuni edifici che impedivano la visione completa del palazzo. Dai due portoni laterali si accede in piccoli cortili da cui attraverso delle scale secondarie, si arriva agli uffici dei piani superiori.

Tutte le facciate del palazzo conservano una severa impronta neoclassica, alleggerita dalle decorazioni e dagli stucchi del cornicione e del corpo centrale della facciata principale in corrispondenza dei tre portoni d'ingresso. Su tutte le facciate è presente una zoccolatura con lastre di pietra vulcanica e torellino di coronamento passante sulle aperture del piano seminterrato.

Entrando all'interno del palazzo dal portone principale, dopo aver attraversato un atrio si accede, attraverso lo scalone centrale coperto da una volta centrale e decorato secondo i canoni del neoclettismo di quegli anni con colonne e cornicioni marcapiano in stucco bianco, alla grande sala, inizialmente concepita dall'architetto come salone da ballo ed alle altre stanze del primo piano dell'edificio, ove attualmente si trovano gli uffici della Prefettura.

Nel corso degli anni il palazzo ha subito diversi restauri che hanno contribuito a conservarne le strutture originarie di quello che è indubbiamente uno dei palazzi più rappresentativi della città e simbolo di una sua epoca.

Per i rilevanti e particolari aspetti anzi evidenziati, l'immobile non risulta di ordinaria e corrente destinazione, potendolo paragonare ad un bene strumentale di un'attività del tutto particolare (Palazzo di Rappresentanza ecc.).

Conseguentemente la domanda di un siffatto immobile sul mercato non è generica e molteplice, ma specifica e praticamente quasi unica, infatti complessi delle caratteristiche di quello in esame vengono realizzati (o per meglio dire venivano realizzati) in funzione di peculiari esigenze e di una particolare attività e quindi non vengono demandati da una molteplicità di operatori, ma da pochi o uno solo.

Il fabbricato si articola su tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato, solo questo disposto su quote diverse.

Il detto edificio ha strutture portanti in muratura ordinaria con solai a volta di diversa tipologia e copertura a tetto con falde a più spioventi sorrette da strutture in legno.

Tutti gli infissi esterni sono stati sostituiti di recente e sono del tipo in P.V.C. e vetri camera.

L'edificio dispone di uno scalone centrale a più rampe e di due scale a destra e sinistra dello stesso.

Nel suo complesso il fabbricato ha una superficie coperta di circa 2.700 mq oltre a due cortili interni della superficie totale di mq 450 circa.

Gli ambienti dei tre piani fuori terra hanno tutti una altezza superiore a quelle ordinariamente riscontrabile in costruzioni con destinazione ad uffici. Notevole risulta anche l'incidenza delle strutture portanti e dei disimpegni sulla superficie utilizzabile rispetto a quella coperta.

L'edificio è completo degli impianti elettrico, di riscaldamento a termosifoni, idrico e di rilevamento antincendio e dispone di n° 2 impianti ascensori ubicati a breve distanza nell'angolo Sud-Ovest del cortile interno in uso alla Prefettura.

CARATTERISTICHE TIPOLOGICO-COSTRUTTIVE

A) Piano Seminterrato

Tutti gli ambienti sono allo stato rustico con muratura a vista, privi di pavimentazione di ornamento e di qualsiasi impianto tecnologico ad eccezione di quello elettrico. Molti sono attraversati da tubazioni a vista dell'impianto di riscaldamento e di quello fognario. Sono carenti di illuminazione diretta e ventilazione, assicurata solo da piccole aperture esistenti lungo le pareti perimetrali situate in prossimità delle volte.

Oltre la metà degli ambienti sono nella disponibilità della Amministrazione Provinciale che ha previsto una ristrutturazione per destinarli a museo di arte contemporanea.

La restante porzione è adibita ad archivi-depositi della Prefettura.

B) Piano Terra - Rialzato

b/1) n° 50 ambienti compresi disimpegni e servizi con accesso indipendente da Via Annunziata, sono utilizzati dall'Amministrazione Provinciale. Questi ambienti, ristrutturati di recente, si presentano in buone condizioni, pavimentati con lastre di marmo ad eccezione di pochi ambienti ancora pavimentati con mattonelle di graniglia di vecchia fattura e dei servizi igienici ove i pavimenti ed i rivestimenti sono in mattonelle di ceramica o simili.

b/2) n° 20 ambienti, con ingresso indipendente dalla Via Umberto 1°, sono in uso alla Prefettura di Benevento. Si presentano con rifiniture di tipo semplice e di vecchia fattura.

b/3) il corpo centrale, comprende lo scalone, l'atrio principale con ingresso da Corso Garibaldi e n° 7 ambienti sottoscala il cui accesso avviene dai due cortili interni, collegati direttamente tra loro da un vano a forma rettangolare.

C) Piano Primo

L'intera consistenza è in uso alla Prefettura di Benevento ed è adibita ad uffici, sale di rappresentanza ed alloggio prefettizio. Gli ambienti destinati ad uffici si presentano tutti con rifiniture di vecchia fattura in precario stato di conservazione e manutenzione.

D) Piano Secondo

L'intero piano, compreso nella consistenza in uso alla Prefettura, si presenta in parte ristrutturato con rifacimento anche degli impianti tecnologici, ed in parte ancora interessato da interventi di ristrutturazione ed ammodernamento con opere di consolidamento delle volte preesistenti.

Tali interventi di manutenzione straordinaria, attuati da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti-Provveditorato alle Opere Pubbliche per la Campania, si configurano come una vera e propria ristrutturazione generale.

CONSISTENZA-DATI METRICI

A) Piano Seminterrato

m. 72,00 × m. 44,00 = mq. 3.168

a detrarre cortile interno n. 1 m. 14,50 × m. 16,00 = mq. 232,00

cortile interno n.2 m.14,00 × m. 16,00 = mq. 224,00

Sommano detrazioni mq. 456

Totale mq. 2.712

B) Piano Terra - Rialzato

m. 72,00 × m. 44,00 = mq. 3.168

a detrarre cortile interno n. 1 m. 14,50 × m. 16,00 = mq. 232,00

cortile interno n.2 m.14,00 × m. 16,00 = mq. 224,00

Sommano detrazioni mq. 456

Totale mq. 2.712

C) Piano Primo

m. 72,00 × m. 44,00 = mq. 3.168

a detrarre cortile interno n. 1 m. 14,50 × m. 16,00 = mq. 232,00

cortile interno n.2 m.14,00 × m. 16,00 = mq. 224,00

scala principale m. 11,50 × 15,00 = mq. 172,50

1^a scala secondaria m. 3,70 × m. 5,20 = mq. 19,24

2^a scala secondaria m. 3,80 × m. 6,70 = mq. 25,46

Sommano detrazioni in c.t. mq. 673

Totale mq. 2.495

D) Piano Secondo

m. 72,00 × m. 44,00 = mq. 3.168

a detrarre cortile interno n. 1 m. 14,50 × m. 16,00 = mq. 232,00

cortile interno n.2 m.14,00 × m. 16,00 = mq. 224,00

scala principale m. 11,50 × 15,00 = mq. 172,50

1^a scala secondaria m. 3,70 × m. 5,20 = mq. 19,24

2^a scala secondaria m. 3,80 × m. 6,70 = mq. 25,46

Sommano detrazioni in c.t. mq. 673

Totale mq. 2.495

Superficie totale lorda mq. 10.414

superficie ragguagliata commerciale

Piano seminterrato mq. $2.712 \times 0.33 =$ mq. 895

Piano terra-rialzato mq. $2.712 \times 1.00 =$ mq. 2.712

Piano primo mq. $2.495 \times 1.00 =$ mq. 2.495

Piano secondo mq. $2.495 \times 1.00 =$ mq. 2.495

Totale superficie commerciale mq. 8.597

in c. t. mq. 8.600

Q

CA

mg et

METODOLOGIA DI STIMA

Ai fini della determinazione dell'aspetto economico ricercato, cioè "il più probabile valore di mercato", si è ritenuto valido adottare due distinti procedimenti estimativi, l'uno applicando il "valore di trasformazione" e l'altro in base "capitalizzazione dei redditi netti".

METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Valore ordinario commerciale per immobili ad uso ufficio

In relazione all'ubicazione in zona centrale dell'abitato di Benevento e sulla scorta di indagini di mercato effettuate presso studi privati ed agenzie immobiliari, si è riscontrato un valore di mercato medio di £ 3.000.000/mq, riferito ad immobili di recente costruzione e/o ristrutturati.

Nella fattispecie, trattandosi di un immobile con particolari pregi architettonici, si ritiene di poter applicare a detto valore una maggiorazione del 33% circa che comporta un valore di £/mq $3.000.000 \times 1.33 =$ in c.t. £. 4.000.000/mq.

Nel contempo si devono applicare le seguenti detrazioni

- per limitata commerciabilità 10%
- per assenza di pertinenze scoperte da adibire a parcheggi 5%

totale riduzioni 15%

Pertanto il valore unitario da applicare è pari a £. $4.000.000 \times 0.85 =$ £. 3.400.000/mq.

Valore dell'immobile trasformato

mq. 8.600 (totale superficie commerciale) $\times$ £. 3.400.000/mq (valore unitario) = £. 29.240.000.000

Costo di ristrutturazione

In relazione alla tipologia dell'edificio e degli interventi di trasformazione necessari, in base costi comunemente sostenuti, si stima un costo unitario di £. 1.500.000/mq.

Da tale conteggio si esclude la porzione del piano rialzato, di circa mq. 1.500, già ristrutturata e attualmente occupata dall'Amministrazione Provinciale, per cui si ottiene:

$$\text{mq. } 8.600 \text{ (totale superficie commerciale ragguagliata)} - \text{mq. } 1.500 = \text{mq. } 7.100$$

$$\text{mq. } 7.100 \times \text{£. } 1.500.000/\text{mq} \text{ (costo di ristrutturazione unitario)} = \text{£. } 10.650.000$$

Valore commerciale attuale dell'immobile

-	Valore dell'immobile trasformato	£. 29.240.000.000 -
-	Costo di ristrutturazione	<u>£. 10.650.000.000 =</u>

Totale £. 18.590.000.000



METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI NETTI

Reddito netto annuo

Considerando l'immobile trasformato ed integralmente ristrutturato, in relazione ai prezzi comunemente praticati in libero mercato locale, si ritiene che il reddito lordo ricavabile può ammontare a £. 20.000 mq/mese e pertanto:

mq. 8.600 (totale superficie commerciale ragguagliata) $\times$ £. 20.000 mq/mese = £. 172.000.000 /mese
pari ad annue:

$$\text{£. 172.000.000 /mese} \times 12 = \text{£. 2.064.000.000}$$

Per spese medie annue, facenti carico al proprietario con reddito medio-alto, pari al 45% del reddito lordo annuo

$$\text{£. 2.064.000.000} \times 45\% = \text{£. 929.000.000}$$

si ottiene il reddito netto annuo pari a :

$$\text{£. 2.064.000.000} - \text{£. 929.000.000} = \text{£. 1.135.000.000.}$$

Tasso di capitalizzazione ordinaria

In considerazione delle caratteristiche di localizzazione urbana, e delle caratteristiche tecnologiche del fabbricato, di posizione degli ambienti e delle caratteristiche produttive dell'immobile ad uso ufficio, si stabilisce un saggio pari al $r = 4\%$.

Valore del bene

Applicando il tasso di capitalizzazione al reddito netto annuo si ottiene il valore del bene pari:

$$V_0 = \frac{R_{\text{netto}}}{r} = \frac{\text{£. 1.135.000.000}}{0.04} = \text{£. 28.375.000.000}$$

Handwritten signatures and initials.

Valore commerciale attuale dell'immobile

Valore dell'immobile

£. 28.375.000.000 -

Costo di ristrutturazione (anzi determinato)

£. 10.650.000.000 =

Totale £. 17.725.000.000

CA Z
mg, C

CONFRONTO FRA LE RISULTANZE DEI DUE METODI DI STIMA

Come è rilevabile dai dati riportati nei paragrafi precedenti, i due diversi procedimenti seguiti per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, ci hanno portato alle seguenti risultanze:

Valore determinato con il metodo del "valore di trasformazione" £. 18.590.000.000

Valore determinato con il metodo della "capitalizzazione dei redditi netti" £. 17.725.000.000

Lo scostamento percentuale tra i due distinti giudizi di stima risulta del 4,8%, quindi ritenuto in una misura più che accettabile, ciò comprova l'attendibilità reciproca dei due diversi procedimenti estimativi.

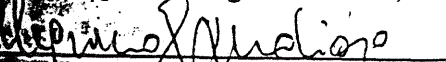
Mediando le risultanze, si ottiene un valore di £. 18.157.500.000, arrotondato in £. 18.200.000.000 pari a € 9.399.515,56 che obiettivamente possiamo considerare il più probabile valore di mercato attuale del bene in esame.

Si precisa che il costo di trasformazione comprende sia i costi dei lavori effettuati o in corso di esecuzione da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti-Provveditorato alle Opere Pubbliche per la Campania, sia quelli dei lavori preventivati ed in fase di appalto da parte dell'Amministrazione Provinciale. Si precisa infine che nella valutazione del bene si è prescisso dalle opere pittoriche esistenti all'interno dell'immobile.

Benevento, 7 maggio 2002.

La Commissione Tecnica

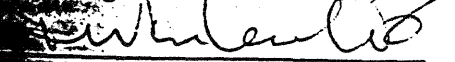
(dir. trib. geom. Pellegrino Gaudioso)



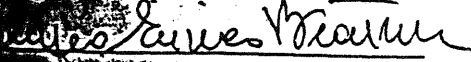
(dir. Trib. geom. Gaetano Di Maio)



(cap. tec. geom. Umberto De Rose)



(ing. dir. Pompeo Enrico Beatrice)



V° Il Direttore della Filiale

(dott. Salvatore Grasso)



AGENZIA DEL DEMANIO

FILIALE DI SALERNO

Sezione Staccata di Avellino

PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

08 MAG. 2002

IL REFERENTE DELLA SEZIONE
(Dir. Trib. geom. P. GAUDIOSO)

[Handwritten signature]



[Faint, illegible handwritten text and a large dark smudge at the bottom of the page]

A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Filiale di Salerno
Sezione Staccata di Benevento

PREMESSA

La presente relazione è finalizzata alla definizione degli elementi di permuta tra gli immobili di proprietà dell'Amministrazione Provinciale, denominato "Palazzo di Governo", e l'immobile demaniale denominato "Ex Caserma Guidoni".

STIMA EX CASERMA "GUIDONI"

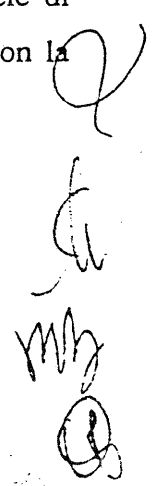
IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto di stima di proprietà demaniale denominati "ex Caserma Guidoni" consistono nei fabbricati e relative aree di pertinenza, riportati nella scheda patrimoniale n° 1 dei Beni dello Stato della provincia di Benevento comprendente le particelle 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152 del foglio 84 del comune di Benevento.

I fabbricati sono censiti nel N.C.E.U. di Benevento al foglio n° 84 p.lle 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152 categoria B/1, consistenza mc. 41.046, R.C. € 55.116,16 in ditta "Demanio dello Stato".

Il bene confina a sud-ovest con viale Atlantici, a sud-est con via Tonina Ferrelli, a nord-est con beni di proprietà privata e con viale Mellusi ed a nord- ovest con beni di proprietà privata.

L'area di pertinenza contigua al viale Mellusi, compresa nella scheda patrimoniale, è censita nel N.C.T. al foglio 84 particella 145 con la qualità di "Ente Urbano", con una superficie di mq. 5.022; il cortile interno di pertinenza, censito nel N.C.T. al foglio 84 particella 146 con la qualità di "Ente Urbano", ha una superficie di mq. 9.810.



RIFERIMENTO ALLO STRUMENTO URBANISTICO

L'immobile ricade nell'ambito del Piano Particolareggiato dell'Ambito "Nuovo Centro", ed in particolare:

la particella 149 ed una porzione della particella 146 nella sottozona F1/t "Aree riservate alle attrezzature e ai servizi pubblici di interesse territoriali" con destinazione d'uso specifico di "attrezzature per l'istruzione di livello superiore";

- le particelle 145, 147, 148, 149, 150, 151, 152 e la restante parte della particella 146 nella sottozona F1/z "Aree riservate alle attrezzature e ai servizi pubblici di interesse locale".

All'interno di tale zona (F1/z) sono distinte due aree aventi destinazioni d'uso specifiche differenziate;

- o "attrezzature per l'istruzione del livello dell'obbligo", per le particelle 147, 148, 149, 150, 151, 152 146;
- o "mercato" per la particella 145.

Per questo ambito il Piano Particolareggiato prevede:

- la sistemazione e l'adeguamento delle aree esterne con piantagioni di verde;
- l'adeguamento degli edifici esistenti con eventuali incrementi delle volumetrie (per palestre ecc.) in spazi interrati o seminterrati, ripristinando poi l'insieme del verde;
- la sistemazione dell'area utilizzata attualmente a mercato con elementi fissi appropriati e con una più marcata separazione a verde dalla strada e la realizzazione di un collegamento pedonale con via Tonina Ferrelli.



DESCRIZIONE IMMOBILE E CARATTERISTICHE TIPOLOGICO-COSTRUTTIVE

La realizzazione della caserma, fu avviata nel 1879 e venne completata nel 1882.

Il complesso edilizio è composto da quattro corpi di fabbrica disposti sui lati di un ampio cortile interno cui si accede con tre accessi da viale Atlantici. Il medesimo dispone di un'area (particella 145) posta a quota ribassata rispetto al cortile interno, attualmente utilizzata come mercato rionale con accesso diretto da viale Mellusi con il quale confina con un fronte di circa mt.150.

Per l'individuazione i fabbricati vengono convenzionalmente come segue:

- corpo "A" - edificio del cortile interno posto sul lato sud-ovest, prospiciente viale Atlantici (particella 151);
- corpo "B" - edificio posto sul lato sud-ovest, prospiciente viale Atlantici (particella 152);
- corpo "C" - edificio posto sul lato sud-est del cortile interno, parallelo a via Ferrelli (particella 150);
- corpo "D" - edificio posto sul lato nord-est del cortile interno, (particella 147);
- corpo "E" - edificio posto sul lato sud-ovest del cortile interno (particella 149).

Corpo di fabbrica "A"

Il fabbricato ha due piani fuori terra con struttura portante in muratura solida, solai a volta a sesto ribassato e copertura a tetto.

Gli infissi esterni sono in legno verniciato di vecchia fattura e gli infissi interni sono realizzati in parte in legno tamburato in mogano e parte in legno verniciato.

La pavimentazione è realizzata in parte con piastrelle di monocottura ed in parte con piastrelle di cemento di antica fattura; nella parte corrispondente all'ingresso principale ed al portico coperto con lastroni di pietra lavica.

Gli ambienti sono in parte occupati dagli uffici del Comando della Polizia Municipale, al piano primo, dalle sedi di diverse associazioni (Lega Nazionale Difesa del Cane, Telefono azzurro, F.I.A.D.D.A., l'Associazione "Speranza). La restante parte del fabbricato, attualmente non più utilizzata, era precedentemente in uso all'ENPA. (Ente Nazionale Protezione Animali) e alla Scuola Regionale Polizia Municipale.

I locali, tranne quelli in uso al Comando della Polizia Municipale e quelli occupati in precedenza dalla Scuola Regionale Polizia Municipale, dove di recente sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione ed ammodernamento, si presentano in mediocre stato di manutenzione e conservazione e necessitano di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche per quanto riguarda gli impianti tecnologici.

Nell'immobile, vi sono gravi carenze igienico-sanitarie, macchie di umidità, impianti elettrici non a norma.

Corpo di fabbrica "B"

Il fabbricato elevato ad un solo piano, con struttura portante in muratura ordinaria, copertura a tetto è stato di recente ristrutturato, è adibito ad uso autorimessa, tranne due ambienti ad uso ufficio, del Comando della Polizia Municipale.

Corpo di fabbrica "C"

Il fabbricato ha due piani fuori terra con struttura portante in muratura solida, presenta il solaio di copertura del primo livello realizzato a volta a sesto ribassato mentre quello del secondo livello con copertura a solaio orizzontale con putrelle di ferro e laterizi; la copertura è piana non praticabile.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno verniciato di vecchia fattura, la pavimentazione è realizzata in mattonelle in graniglia di cemento di vecchia fattura.

L'immobile è occupato a piano terra, dal Servizio tecnico manutentivo-urbanizzazioni secondarie del Comune di Benevento, dall'associazione culturale "Dante Alighieri" ed un ambiente



dalla sezione provinciale del W.W.F.; Il primo piano ospita gli l'AGESCI e l'Associazione Paracadutisti Italiani. Tutti i locali versano in precarie condizioni igienico/sanitarie e strutturali. L'impianto elettrico non risulta essere a norma.

Corpo di fabbrica "D"

Il fabbricato, in muratura portante a vista di tufo squadrato e con copertura a tetto, si sviluppa su tre livelli di cui uno seminterrato rispetto al piano cortile interno mentre è a quota sopraelevata rispetto allo spiazzo utilizzato come mercato.

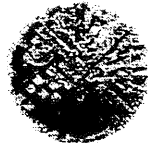
Attualmente è in stato di abbandono ad esclusione del piano seminterrato, utilizzato come palestra con accesso diretto, tramite scale in ferro con partenza dall'area mercato.

Il secondo ed il terzo livello, attualmente non facilmente accessibili, esternamente risultano privi di infissi e di qualsiasi altra finitura.

Corpo di fabbrica "E"

L'immobile, con struttura portante in muratura solida, si compone di un corpo elevato ad un piano, in posizione sud-ovest, utilizzato ad uso palestra e di un corpo a due piani fuori terra, avente il solaio di copertura del primo livello a volta a sesto ribassato mentre quello del secondo livello realizzato con putrelle di ferro e laterizi con copertura piana non praticabile.

In quest'ultima porzione, recentemente ristrutturata, sono allocati gli uffici del Comune di Benevento (Settore Servizi Sociali, Settore Ufficio Tecnico Manutentivo, Settore segnaletica stradale, Urbanizzazione Primaria) e la sezione locale dell'U.N.I.C.E.F.



CONSISTENZA-DATI METRICI

Corpo di fabbrica "A"

$$m. 15,50 \times m. 89,00 = mq. 1379,50$$

$$mq. 1379,50 \times 2 \text{ (numero piani)} = mq. 2.759,00$$

$$n. 3 \text{ vani scala} = mq. 63,00$$

$$\text{Restano} \quad mq. 2.696,00$$

Corpo di fabbrica "B"

$$m. 10,65 \times m. 24,00 = mq. 255,60$$

$$mq. 255,60 \times 1 \text{ (numero piani)} = mq. 255,60$$

Corpo di fabbrica "C"

$$m. 52,00 \times m. 15,00 = mq. 780,00$$

$$mq. 780,00 \times 2 \text{ (numero piani)} = mq. 1.560,00$$

$$n. 1 \text{ vano scala} = mq. 21,00$$

$$\text{Restano} \quad mq. 1.539,00$$

Corpo di fabbrica "D"

$$m. 53,00 \times m. 15,00 = mq. 795,00$$

$$mq. 795,00 \times 3 \text{ (numero piani)} = mq. 2.385,00$$

$$n. 1 \text{ vano scala} = mq. 21,00$$

$$\text{Restano} \quad mq. 2.364,00$$

Q

mm

Corpo di fabbrica "E"

$$\text{m. } 51,00 \times \text{m. } 15,00 = \text{mq. } 765,00$$

$$\text{mq. } 765,00 \times 2 \text{ (numero piani)} = \text{mq. } 1.530,00$$

$$(\text{m. } 5,00 \text{ m. } 15,00) + (\text{m. } 24,00 \times \text{m. } 10,60) = \text{mq. } 329,40$$

$$\text{mq. } 329,40 \times 1 \text{ (numero piani)} = \text{mq. } 329,40$$

$$\text{n. } 1 \text{ vano scala} = \text{mq. } 21,00$$

$$\text{Restano} \quad \text{mq. } 1.838,00$$

Superficie totale lorda

mq. 8.692,60



a detrarre

[Handwritten signatures and initials]

METODOLOGIA DI STIMA

Ai fini della determinazione dell'aspetto economico ricercato, cioè "il più probabile valore di mercato", si è ritenuto valido adottare due distinti procedimenti estimativi, l'uno applicando secondo il "valore di trasformazione" e l'altro in base "capitalizzazione dei redditi netti".

METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Valore ordinario commerciale per immobili ad uso ufficio

In relazione all'ubicazione in zona centrale dell'abitato di Benevento e sulla scorta di indagini di mercato effettuate presso studi privati ed agenzie immobiliari, si è riscontrato un valore di mercato medio di £ 3.000.000/mq, riferito ad immobili di recente costruzione e/o ristrutturati.



Corpi di fabbrica "A" - "B" - "C"

• Valore di mercato dopo la trasformazione:

$$\text{mq. } (2.696 + 255 + 1.539) = \text{mq. } 4.490$$

$$\text{mq. } 4.490 \times \text{£. } 3.000.000/\text{mq} = \text{£. } 13.470.000.000$$

• Spesa occorrente per la trasformazione:

$$\text{mq. } 4.490 \times \text{£. } 1.100.000/\text{mq} = \text{£. } 4.939.000.000$$

Corpo di fabbrica "D"

Valore di mercato dopo la trasformazione:

$$\text{mq. } 2.364 \times \text{£. } 3.000.000/\text{mq} = \text{£. } 7.092.000.000$$

Spesa occorrente per la trasformazione:

$$\text{mq. } 2.364 \times \text{£. } 1.500.000/\text{mq} = \text{£. } 3.546.000.000$$

Corpo di fabbrica "E"

Valore di mercato dopo la trasformazione:

$$\text{mq. } 1.838 \times \text{£. } 3.000.000/\text{mq} = \text{£. } 5.514.000.000$$

Spesa occorrente per la trasformazione:

$$\text{mq. } 1.838 \times \text{£. } 1.000.000/\text{mq} = \text{£. } 1.838.000.000$$

Riepilogo fabbricati

Totale valore di mercato dopo la trasformazione = £. 26.076.000.000

Totale spesa occorrente per la trasformazione = £. 10.323.000.000

Restano £. 15.753.000.000



Handwritten signatures and initials:
A large stylized signature at the top right.
A circular stamp or signature below it.
The initials "mg" at the bottom right.

Area di pertinenza da adibire a parcheggio scoperto e coperto

Le aree pertinenziali annesse al complesso (area cortile – mq. 9.810 ed area mercato – mq. 5.022) saranno destinate a parcheggio scoperto.

Posti macchina realizzabili

• area mercato

$$\text{mq. } 5.022 \times 0,50 = \text{mq. } 2.510$$

$$\text{mq. } 2.510 / \text{mq. } 20 = \text{n}^\circ 126 \text{ posti auto scoperti}$$

• area cortile

$$\text{mq. } 9.810 \times 0,50 = \text{mq. } 4.905$$

$$\text{mq. } 4.905 / \text{mq. } 20 = \text{n}^\circ 245 \text{ posti auto scoperti}$$

• area sottostante cortile

Tenuto conto dei volumi tecnici necessari per la realizzazione di parcheggi multipiano, (rampe di accesso, intercapedini, aree di manovra, zone di aerazione ecc.) possono ricavarsi n° 150 box per livello per complessivi n° 300 box.

Posti auto scoperti – area mercato

$$\text{n}^\circ 126 \times \text{£. } 15.000.000 / \text{cad.} = \text{£. } 1.890.000.000$$

• spese di sistemazione area 10%

$$\text{£. } 1.890.000.000 \times 0,10 = \text{£. } 189.000.000$$

Posti auto scoperti – cortile interno

$$\text{n}^\circ 245 \times \text{£. } 25.000.000 / \text{cad.} = \text{£. } 6.125.000.000$$

• spese di sistemazione area 10%

$$\text{£. } 6.125.000.000 \times 0,10 = \text{£. } 612.500.000$$

Handwritten signatures and initials:
A large stylized 'Q' or 'G' at the top right.
Below it, a signature that appears to be 'G. B.'.
At the bottom right, another signature that appears to be 'M. B.'.

Box auto coperti – sottostanti cortile interno

n° 300 × £. 60.000.000 /cad. = £. 18.000.000.000

spese di realizzazione

mc. 40.000 × £. 250.000/mc = £. 10.000.000.000

Riepilogo aree di pertinenza

Totale valore di commerciale dopo la trasformazione = £. 26.015.000.000

Totale spesa occorrente per la trasformazione = £. 10.801.000.000

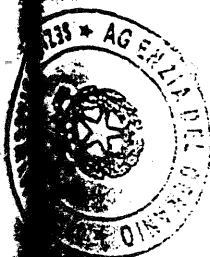
Restano £. 15.214.000.000

TOTALE (fabbricati + aree di pertinenza)

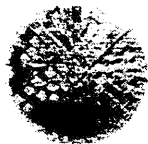
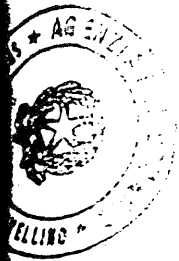
Totale fabbricati = £. 15.753.000.000

Totale aree pertinenziali= £. 15.214.000.000

Sommano £. 30.967.000.000



Handwritten signatures and initials, including a large 'Q' and 'M'.



METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI NETTI

Valore ordinario commerciale per immobili ad uso ufficio

Reddito netto annuo

Considerando l'immobile trasformato ed integralmente ristrutturato, in relazione ai prezzi comunemente praticati in libero mercato locale, si ritiene che il reddito lordo ricavabile può assumersi in £. 16.000 mq/mese e pertanto:

$$\text{mq. } 8.693 \times \text{£. } 16.000 \text{ mq/mese} = \text{£. } 139.088.000 \text{ /mese pari ad annue:}$$

$$\text{£. } 139.088.000 \text{ /mese} \times 12 = \text{£. } 1.669.056.000$$

Per spese medie annue, facenti carico al proprietario con reddito medio-alto, pari al 45% del reddito lordo annuo

$$\text{£. } 1.669.056.000 \times 45\% = \text{£. } 751.075.000$$

si ottiene il reddito netto annuo pari a :

$$\text{£. } 1.669.056.000 - \text{£. } 751.075.000 = \text{£. } 917.981.000.$$

Tasso di capitalizzazione ordinaria

In considerazione delle caratteristiche di localizzazione urbana, e delle caratteristiche tecnologiche del fabbricato, di posizione degli ambienti e delle caratteristiche produttive dell'immobile ad uso ufficio, si stabilisce un saggio pari al $r = 3,5\%$.

Valore del bene

Applicando il tasso di capitalizzazione al reddito netto annuo si ottiene il valore del bene pari:

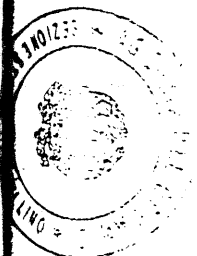
$$V_0 = \frac{R_{\text{netto}}}{r} = \frac{\text{£. } 917.981.000}{0.035} = \text{£. } 26.228.000.000$$

9
4
AS MP

Valore commerciale attuale dell'immobile

- Valore dell'immobile £. 26.228.000.000 -
- Costo di trasformazione (anzi determinato) £. 10.323.000.000 =

Totale £. 15.905.000.000



Handwritten signatures and initials, including 'CB', 'L', and 'mm'.



Valore aree di pertinenza da adibire a parcheggio scoperto e coperto

Posti auto "area mercato"

Reddito netto annuo

Considerando l'area sistemata, in relazione ai prezzi comunemente praticati in libero mercato locale, si ritiene che il reddito lordo ricavabile per singolo posto auto può assumersi in £. 100.000 /mese per 11 mesi si ha:

$$126 \text{ (n° posti auto)} \times \text{£. } 100.000 \text{ /mese} = \text{£. } 12.600.000 \text{ /mese pari ad annue:}$$

$$\text{£. } 12.600.000 \text{ /mese} \times 11 = \text{£. } 138.600.000$$

Per spese medie annue, facenti carico al proprietario con reddito medio-alto, pari al 35% del reddito lordo annuo

$$\text{£. } 138.600.000 \times 35\% = \text{£. } 48.600.000$$

si ottiene il reddito netto annuo pari a :

$$\text{£. } 138.600.000 - \text{£. } 48.600.000 = \text{£. } 90.000.000$$

Posti auto "area cortile"

Reddito netto annuo

Considerando l'area sistemata, in relazione ai prezzi comunemente praticati in libero mercato locale, si ritiene che il reddito lordo ricavabile per singolo posto auto può assumersi in £. 120.000 /mese per 11 mesi si ha:

$$245 \text{ (n° posti auto)} \times \text{£. } 120.000 \text{ /mese} = \text{£. } 29.400.000 \text{ /mese pari ad annue:}$$

$$\text{£. } 29.400.000 \text{ /mese} \times 11 = \text{£. } 323.400.000$$

Per spese medie annue, facenti carico al proprietario con reddito medio-alto, pari al 35% del reddito lordo annuo

$$\text{£. } 323.400.000 \times 35\% = \text{£. } 113.190.000$$

Q
S
[Signature]
[Signature]

si ottiene il reddito netto annuo pari a :

$$£. 197.400.000 - £. 113.190.000 = \quad . £. 210.210.000$$

Box auto "sottostante area cortile"

Reddito netto annuo

Considerando l'area sistemata, in relazione ai prezzi comunemente praticati in libero mercato locale, si ritiene che il reddito lordo ricavabile per singolo posto auto può assumersi in £. 300.000 /mese per 12 mesi si ha:

$$300 (\text{n}^\circ \text{ posti auto}) \times £. 300.000 / \text{mese} = £. 90.000.000 / \text{mese} \text{ pari ad annue:}$$

$$£. 90.000.000 / \text{mese} \times 12 = \quad £. 1.080.000.000$$

Per spese medie annue, facenti carico al proprietario con reddito medio-alto, pari al 45% del reddito lordo annuo

$$£. 1.080.000.000 \times 45\% = \quad £. 486.000.000$$

si ottiene il reddito netto annuo pari a :

$$£. 1.080.000.000 - £. 486.000.000 = \quad . £. 594.000.000$$

$$\text{Totale reddito netto annuo} = £. 894.210.000$$

Tasso di capitalizzazione ordinaria

In considerazione delle richieste commerciali dei posti auto e/o box coperti, si stabilisce un saggio pari al $r = 3,5\%$.

Valore del bene

Applicando il tasso di capitalizzazione al reddito netto annuo si ottiene il valore del bene pari:

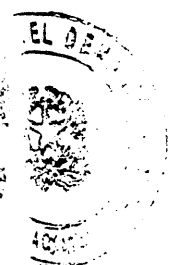
$$V_0 = \frac{R_{\text{netto}}}{r} = \frac{\text{£. } 894.210.000}{0.035} = \text{£. } 25.549.000.000$$

Valore aree di pertinenza

-	Valore posti auto e box	£. 25.549.000.000 -
-	Costo di sistemazione e costruzione box(anzi determinato)	<u>£. 10.801.000.000 =</u>
	Totale	£. 14.748.000.000

TOTALE (fabbricati + aree di pertinenza)

Totale fabbricati =	£. 15.905.000.000
Totale aree pertinenziali=	<u>£. 14.748.000.000</u>
Sommano	£. 30.653.000.000



Q
St
Ch
mg

CONFRONTO FRA LE RISULTANZE DEI DUE METODI DI STIMA ADOTTATI

Come è rilevabile dai dati riportati nei paragrafi precedenti, i due diversi procedimenti seguiti per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, ci hanno portato alle seguenti risultanze:

Valore determinato con il metodo del "valore di trasformazione" £.30.967.000.000

Valore determinato con il metodo della "capitalizzazione dei redditi netti" £.30.653.000.000

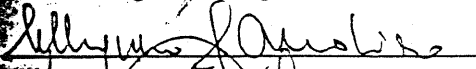
Lo scostamento percentuale tra i due distinti giudizi di stima risulta del 1,02%, quindi contenuto in una misura più che accettabile, ciò comprova l'attendibilità reciproca dei due diversi procedimenti estimativi.

Mediando le risultanze, si ottiene un valore di £. 30.810.000.000, arrotondato in £.30.800.000.000 pari a € 15.906.872,49 che obiettivamente possiamo considerare il più probabile valore di mercato attuale del bene in esame.

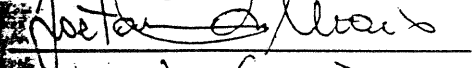
Benevento, 7 maggio 2002.

La Commissione Tecnica

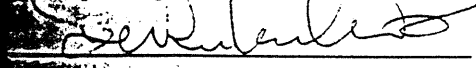
(dir. trib. geom. Pellegrino Gaudioso)



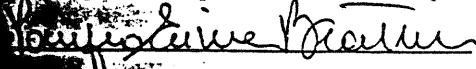
(dir. Trib. geom. Gaetano Di Maio)



(cap. tec. geom. Umberto De Rose)

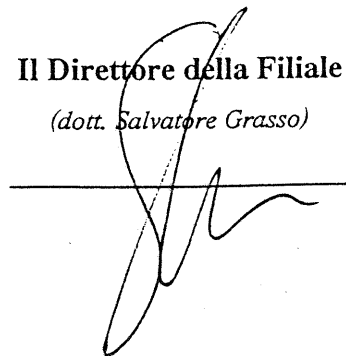


(ing. dir. Pompeo Enrico Beatrice)



V° Il Direttore della Filiale

(dott. Salvatore Grasso)



AGENZIA DEL DEMANIO

FILIALE DI SALERNO

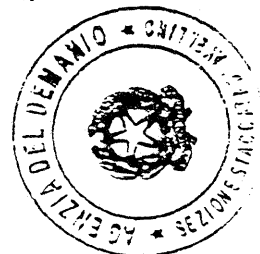
Sezione Staccata di Avellino

PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

03 MAG. 2002

IL REFERENTE DELLA SEZIONE
(Dir. Trib. geom. P. GAUDIOSO),

Gaudioso





PROVINCIA di BENEVENTO

U.O. CONSIGLIO

La 3 COMMISSIONE CONSILIARE

riunita l'anno 2002 il giorno 7 del mese di NOVEMBRE
a seguito di regolare avviso, sotto la Presidenza del Consigliere EDMIO BOSCO

sull'oggetto: "PERMUTA DELL'EDIFICIO DEL PALAZZO DEL GOVERNO DI
PROPRIETA' DELLA PROVINCIA CON L'IMMOBILE EX CASERMA GUIDONI DI
PROPRIETA' DEL DEMANIO STATALE - PROVVEDIMENTI"

~~avviso~~

~~deliberazione~~

(OTUSIS) espone a maggioranza di voti PARERE
FAVOREVOLE con l'intenzione dei consiglieri Cella,
D'Ambrosio, De Libero, Lombardi, Molinaro e
Capocella, i quali si intendono di esprimere il
parere in Consiglio Provinciale al fine di poter
esaminare per uno studio più approfondito le
relazioni allegate.

ESTRATTO VERBALE N° 164

IL SEGRETARIO
Ferdinando Capocella