



Commissario straordinario
ex art.4 del decreto-legge 18 Aprile 2019 n. 32
D.P.C.M. 14 aprile 2022

ing. Paolo DELLI VENERI
p.delliveneri@governo.it
commissario.straordinario.palazzo.fienga@pec.governo.it

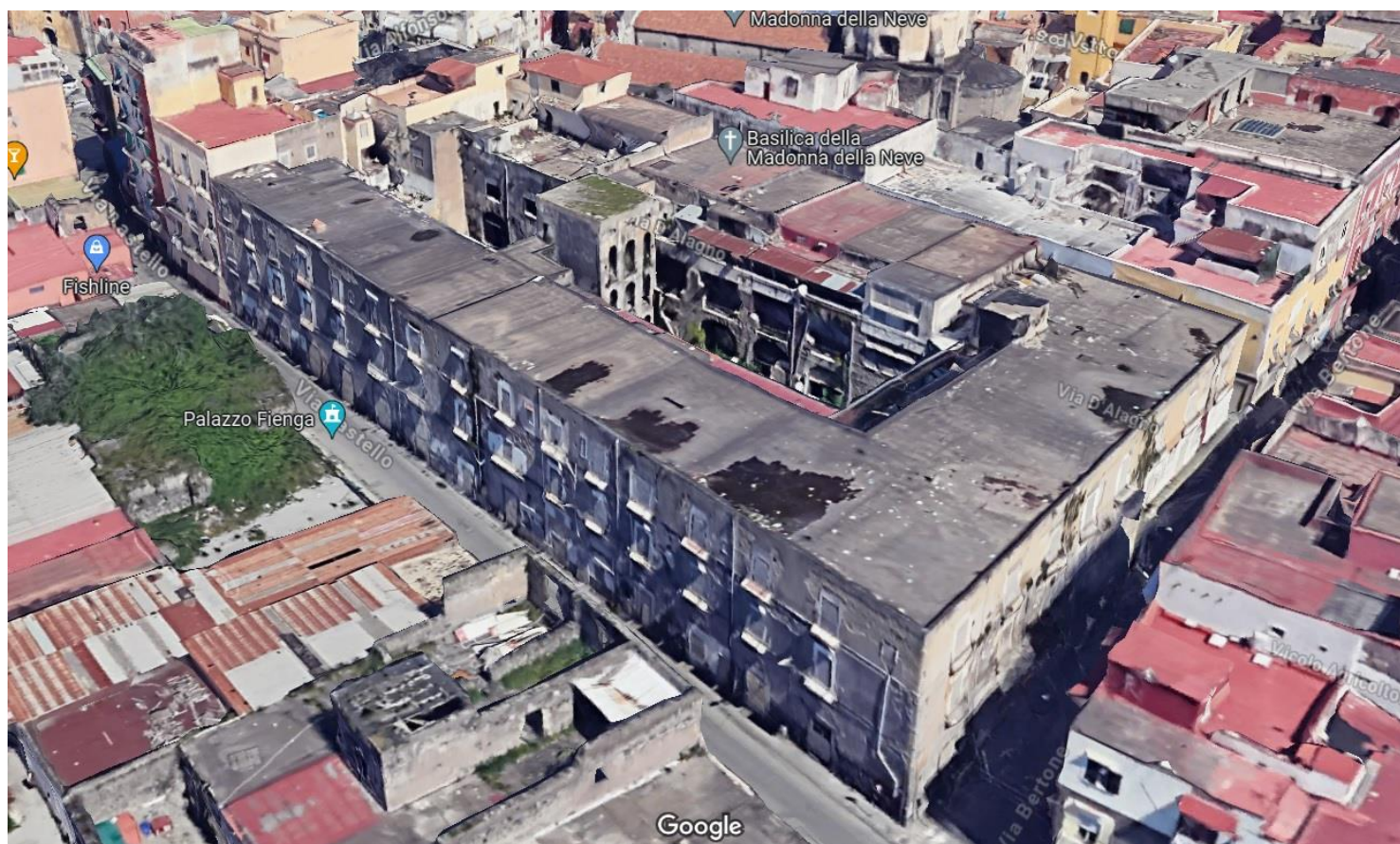
prot.

25 novembre 2025



COMUNE DI TORRE ANNUNZIATA
CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI

LAVORI DI DEMOLIZIONE INTEGRALE DI «PALAZZO FIENGA» E CONSEGUENTE
REALIZZAZIONE, SUL RELATIVO SEDIME, «DEL PARCO URBANO E DELLA PIAZZA
DELLA LEGALITÀ



ELABORATO: Relazione preliminare piano particellare di esproprio

Il Responsabile Unico del Procedimento

Il Commissario

Progettisti:

OGGETTO: “LAVORI DI DEMOLIZIONE INTEGRALE DI «PALAZZO FIENGA» E CONSEGUENTE REALIZZAZIONE, SUL RELATIVO SEDIME, «DEL PARCO URBANO E DELLA PIAZZA DELLA LEGALITÀ”

RELAZIONE PRELIMINARE PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

1. PREMESSA

L'intervento commissariato persegue l'obiettivo già stabilito della demolizione integrale del complesso immobiliare denominato «Palazzo Fienga», in Torre Annunziata (NA) – oggetto di ripetute Ordinanze sindacali di intimo all'esecuzione di interventi indispensabili di ripristino della sicurezza strutturale a fronte di accertate criticità in ordine alle condizioni statiche del complesso immobiliare, oggetto poi di Ordinanza sindacale di sgombero del 18/08/2014, per inagibilità, ed infine sottratto alla criminalità organizzata per effetto del provvedimento di confisca, giusta sentenza n. 836/15 (n. 4677/15 R.G.N.R. stralcio dal n. 49011/13 R.G.N.R.-2836/15 R.G.G.I.P.) emessa il 04/05-08/05/2015 dal Tribunale di Napoli, Sezione G.U.P., definitiva dal 15/09/2017 – per realizzare sul relativo sedime un nuovo luogo urbano, la “Piazza della Legalità”, rigenerando così una porzione del centro storico di Torre Annunziata che, allo stato attuale, versa in condizioni di diffuso degrado e abbandono;

In relazione alle ragioni di urgenza e celerità inerenti la realizzazione dell'intervento oggetto di commissariamento, è indispensabile acquisire la totale disponibilità di tutte le unità immobiliari costituenti il complesso immobiliare denominato «Palazzo Fienga», in Torre Annunziata (NA), ivi comprese le residue unità immobiliare non già acquisite all'Erario dello Stato per effetto della citata sentenza di confisca e quindi tuttora in proprietà di privati cittadini, ovvero in comproprietà tra l'Erario dello Stato e privati cittadini;

In relazione ai lavori in oggetto, dovendo procedere all'approvazione del PFTE ai sensi del nuovo codice, D.Lgs. 36/2023, è stato necessario sovrapporre la planimetria degli interventi ivi previsti ai fogli catastali di seguito riportati, al fine di individuare le aree oggetto di intervento e da espropriare per l'esecuzione dei lavori. A tal fine si rende necessario acquisire l'area indicata nei grafici allegati al presente progetto, al fine di poter realizzare le opere relative ai “LAVORI DI DEMOLIZIONE INTEGRALE DI «PALAZZO FIENGA» E CONSEGUENTE REALIZZAZIONE, SUL RELATIVO SEDIME, «DEL PARCO URBANO E DELLA PIAZZA DELLA LEGALITÀ”.

2. INQUADRAMENTO DELL'AREA

Palazzo Fienga è ubicato in zona semi-centrale nel territorio comunale di Torre Annunziata, in via Bertone (angolo con via D'Alagno e via Castello), nel Rione Carceri di Torre Annunziata, in prossimità del principale Corso Vittorio Emanuele III, della fermata delle Ferrovie dello Stato di Torre Annunziata Città e del porto.



Figura 1: Inquadramento dell'area di intervento



Figura 2: Vista da sud del compendio immobiliare e dell'area esterna



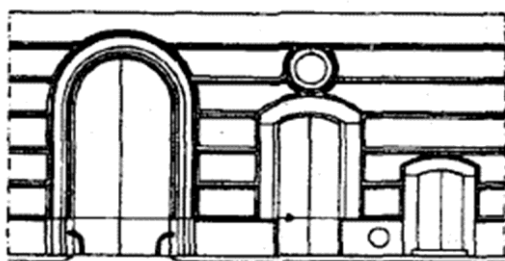
Figura 3: Vista da nord del compendio immobiliare e dell'area esterna



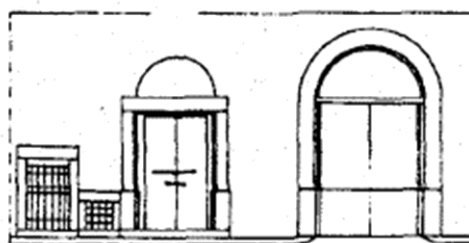
Figura 4: Stralcio catastale delle aree di intervento

2.1. INQUADRAMENTO STORICO

Palazzo Fienga, situato nel centro antico di Torre Annunziata, tra il Santuario della Madonna della Neve ed il porto, fu realizzato dai Fienga, famiglia di industriali di estrazione notevole di origini agronocerine, che verso la fine del XIX secolo si fecero promotori di una filosofia di investimenti tesi ad una espansione dell'area portuale ed alla riqualificazione del tessuto urbano adiacente alla stessa. Il palazzo si inserisce nel panorama di massima fioritura dell'attività manifatturiera dell'arte bianca del territorio di Torre Annunziata.



b schema-tipo
(torre annunziata)



c evoluzione dello schema-
tipo torrese

Figura 5 Schema tipologico dei portali e delle bucatre del piano terra



Figura 6 A sinistra una foto storica del primo sistema di asciugatura della pasta su canne poste sui marciapiedi, a destra lo scorcio di palazzo Fienga su via D'Alagno verso piazza Giovanni XXIII. Si noti la ripetitività degli schemi compositivi delle facciate, con i portali ad arco in piperno di ingresso alle corti interne, i portali rettangolari sempre in pietra delle botteghe su strada e il tipico sopra luce ad arco.

Molto scarse sono le informazioni storiche reperibili; tuttavia, è possibile ricondurre un'analisi compositiva della fabbrica mediante la comparazione con le tipologie ricorrenti presenti sul territorio¹. I rapporti dimensionali delle strutture murarie con una configurazione piuttosto ripetitiva di ambienti rettangolari illuminati sui lati corti rappresentano una tipologia non dissimile da quella abitativa che si adatta anche a quella del pastificio di fine '800, probabilmente con la presenza anche di alloggi per gli operai ai piani superiori. Per quanto riguarda i prospetti, si rileva che sul territorio di Torre Annunziata gli opifici rinunciano a qualsiasi elemento decorativo. Si riporta nella Figura 5 lo studio tipologico condotto da Paola Gargiulo e Lea Quintavalle² delle bucatre su strada.

I prospetti dei lati lunghi di palazzo Fienga sono connotati da un'infilata di bucatre con cornice in pietra architravate e sopra luce a semicerchio al piano terra che davano accesso alle botteghe su strada, interrotta dai portali ad arco che inizialmente costituivano l'accesso laterale ai cortili sia su via Castello che su via D'Alagno. Il prospetto di ingresso principale invece presenta lo schema tipo più antico dei portali delle botteghe con piattabande ad arco ribassato e sopra luce ellittico.

¹ AA.VV., 1983, *Manifatture in Campania. Dalla produzione artigianale alla grande industria*, Guida, Napoli

² *Ibidem*.

Il momento critico di “passaggio” per la storia di Palazzo Fienga è stato la tragedia del 21 gennaio 1946, il cosiddetto “scoppio dei carri”. Era da poco finita la guerra e gli Alleati stavano smantellando i loro arsenali. Una grossa quantità di materiale bellico in attesa di essere smaltito era stata caricata su 27 carri merci nella stazione marittima di Torre Annunziata per essere caricato su barconi e, successivamente, distrutto in mare. Tre grosse deflagrazioni distrussero l'antico quartiere dei pescatori mietendo 54 vittime civili e centinaia di feriti più o meno gravi.

Palazzo Fienga sopravvive all'esplosione, ma l'attività fiorente degli anni precedenti comincia la sua fase di declino, che per la verità interessa tutte le fabbriche della città, esclusa qualche eccezione che comunque non riesce a tenere viva la secolare tradizione. Per anni si tenta il rilancio dell'intero quartiere, ma il terremoto dell'80 ne dichiara il tracollo definitivo. I vecchi proprietari abbandonano l'edificio e a Palazzo Fienga fa ingresso Valentino Gionta. L'edificio diventa il quartier generale del suo clan, protetto dagli edifici intorno, per il contrabbando e il traffico di droga.

Per anni viene quindi utilizzato e frazionato in un centinaio di unità abitative, con trasformazioni delle bucaure e soprelevazioni, nonché trasformazioni dei locali interrati per la realizzazione di bunker protetti, fino al 2015 quando l'Amministrazione Comunale e la Procura locale decidono, di concerto, lo sgombero, decretando nel settembre 2017 la confisca con conseguente devoluzione del bene all'Erario dello Stato, prima, ed al patrimonio indisponibile del Comune, poi.



Figura 7: Stralcio dell'IGM – Monte Vesuvio – 1913



Figura 8: Stralcio dell'IGM Monte Vesuvio – 1954

2.2. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal punto di vista urbanistico il Comune di Torre Annunziata è dotato di Piano Regolatore Intercomunale dei comuni di Torre Annunziata, Boscoreale e Boscotrecase (approvato con D.P.G.R. n. 4569 del 28.05.1983) e l'area oggetto di intervento è classificata in parte come zona A “Riqualificazione Urbanistica” (per il Palazzo Fienga) disciplinata dalle Norme di Attuazione del citato piano all'art. 7 e parte come “Semintensiva esistente” (per l'area antistante il Palazzo) disciplinata all'art. 8.

L'art. 7 delle NTA specifica che: “In mancanza del Piano Particolareggiato e del Piano di Recupero è da escludere, in tale zona, la demolizione e la ricostruzione di edifici e, pertanto, l'intervento diretto con concessione edilizia potrà autorizzarsi solo per quelle opere definite dalla lett. A) - B) - C) -D) dell'art.31 della legge 5/8/78 n. 457. Nella formazione del Piano Particolareggiato o del Piano di Recupero, fermo restando il criterio di risanamento conservativo dell'ambiente urbano, potranno essere previsti interventi sostitutivi con indice di fabbricabilità fondiaria 5.00 mc/mq e comunque non superiore al 70% del volume preesistente; ed altresì minimi incrementi di volume, in misura proporzionale a quello esistente, aggregati agli edifici in cui occorre migliorare la funzionalità e le condizioni igieniche degli alloggi, con un limite massimo di 30 mc. per abitazione.”

L'art. 8, invece, specifica che: “Appare indispensabile che gli interventi attuativi, in tale zona siano preceduti dalla formazione degli strumenti operativi Piani Particolareggiati e Piani di Recupero, inoltre si raccomanda che nella formazione dei suddetti piani esecutivi venga delineato un quadro unitario, specie per quanto attiene la localizzazione ed il dimensionamento delle attrezzature primarie e secondarie e di tutti gli altri servizi pubblici eventualmente occorrenti nei detti ambiti,

le precisazioni che scaturiranno da detto studio – quadro formeranno la base di valutazione per la formazione degli strumenti operativi. Fino all'approvazione di tali piani attuativi sono consentite, con intervento diretto (concessione edilizia) le opere definite dalle lettere a) - b) - c) - d) dell'art. 31 della Legge n. 45 7/78. Tuttavia, per dotare di servizi igienico - sanitari gli alloggi che ne sono carenti potranno essere autorizzati incrementi volumetrici nella misura massima di 30 mc. quando se ne evinca la necessità, da accertarsi a cura dell'Amministrazione Comunale”.

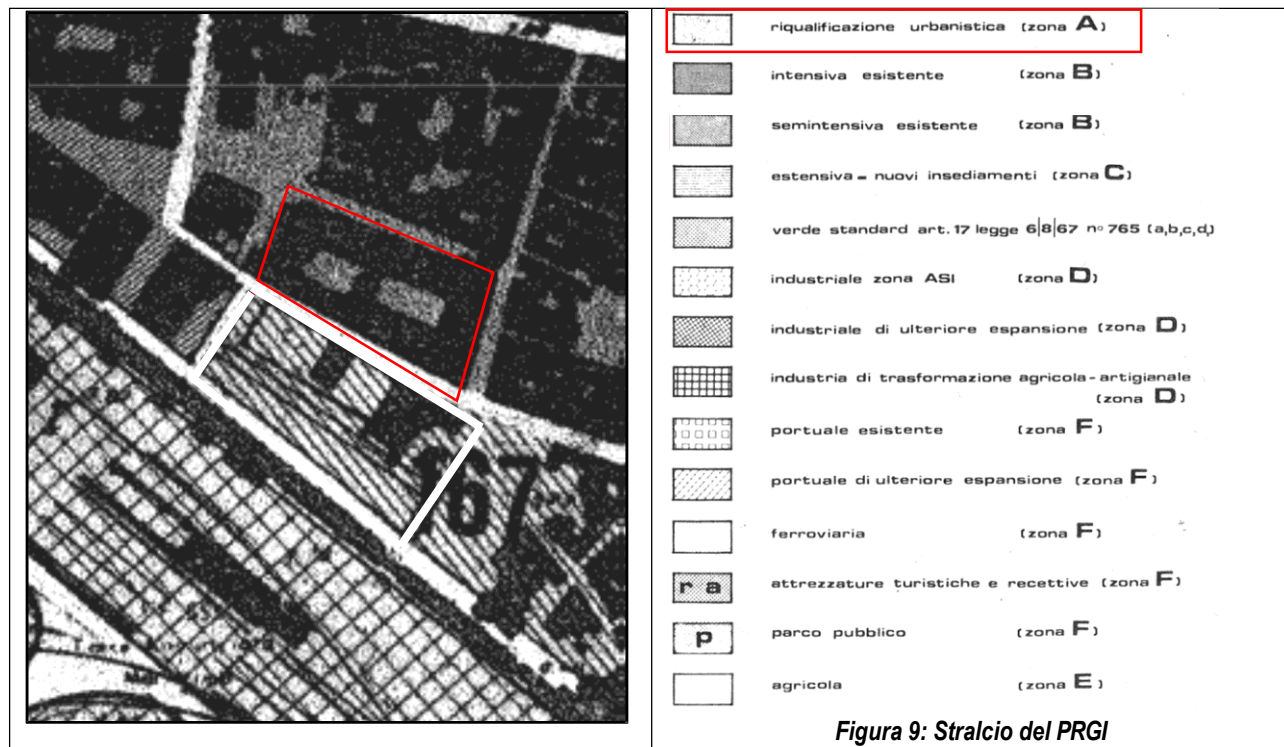


Figura 9: Stralcio del PRGI

Il Comune ha in fase di redazione il Piano Urbanistico Comunale (PUC), il cui preliminare è stato adottato con Delibera di Giunta Comunale n.42 del 31.03.2021.

Il territorio comunale rientra nel Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani (approvato con Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali di concerto con il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio del 04.07.2002).

L'area d'intervento rientra in zona RUA di Recupero Urbanistico – edilizio e restauro paesistico ambientale disciplinata dall'art. 13 delle NTA del PTP che al comma 3 "Divieti e limitazioni" specifica: "È vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti ... È vietato il taglio e l'espianto di alberi di alto fusto; le essenze da espantare a causa di affezioni fitopatologiche devono essere sostituite con le stesse essenze se non estranee al contesto paesistico-culturale. La necessità di abbattimento di piante di alto fusto per motivi di sicurezza va comunicata, per l'autorizzazione, agli uffici del Corpo Forestale dello Stato. È fatta eccezione per i tagli e gli espianti strettamente necessari per gli scavi e il restauro dei monumenti antichi da parte delle competenti Soprintendenze."

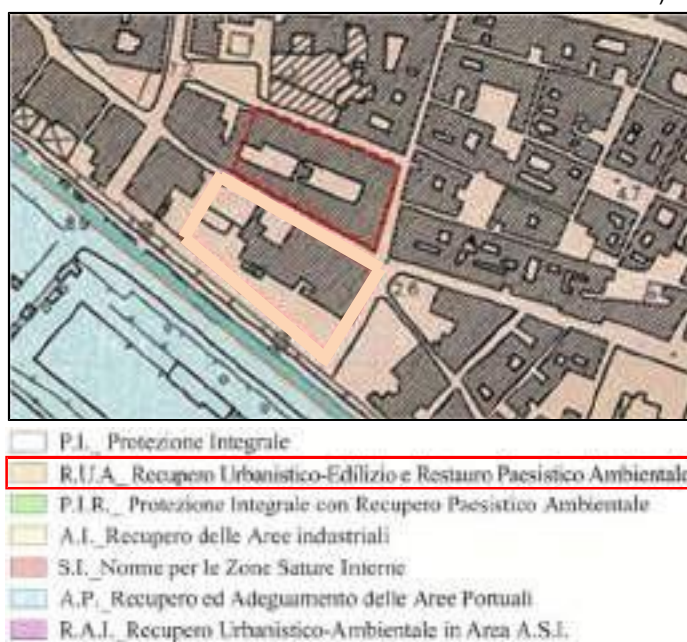


Figura 10: Stralcio del PTP dei Comuni Vesuviani

Al comma 4 “Interventi ammissibili” del suddetto art. 13 le NTA del PTP definiscono ammissibili *“Interventi volti alla conservazione del verde agricolo residuale, interventi per la ricostituzione del verde ... Interventi finalizzati alla riqualificazione dell’aspetto delle pubbliche strade, piazze e marciapiedi, scale e luoghi di sosta, che possono prevedere anche elementi di arredo urbano, impianti di illuminazione, panchine o sedili, muretti e spartitraffico, aiuole, alberature e giardini pubblici. Tali elementi dovranno essere compatibili con il ripristino dei caratteri costitutivi del paesaggio urbano, usando in prevalenza materiali lapidei tradizionali a faccia vista e colori naturali”*. Al comma 5 “Attrezzature pubbliche” del suddetto art. 13 le NTA del PTP specificano che *“Negli strumenti di pianificazione e di attuazione della pianificazione dovranno essere individuati suoli ed edifici esistenti di proprietà comunale da destinare, previo recupero ad attrezzature pubbliche per il rispetto degli standards urbanistici ai sensi delle leggi statali e regionali ... Gli interventi da realizzare in dette aree dovranno, comunque, tener conto dei criteri di tutela paesistica (rispetto dei punti di vista panoramici; rispetto della geomorfologia del terreno; divieto di terrazzamenti) ... Sono consentite le opere di sistemazione delle aree e le infrastrutture primarie di pertinenza delle attrezzature da realizzare per il raggiungimento degli standards urbanistici di settore”*.

2.3. INQUADRAMENTO VINCOLISTICO

Da settembre 2017 l'edificio è stato confiscato, conflueno nel patrimonio indisponibile dello Stato.

L'intero Comune di Torre Annunziata è stato riconosciuto con D.M. 21.09.1984 e D.M. 28.03.1985 di notevole interesse pubblico, ai sensi della Legge 29 giugno 1939, n. 1497.

L'intera area non è soggetta a vincolo archeologico, né a vincoli del vigente Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino Campania Centrale.

3. ANALISI DELLO STATO DI FATTO

3.1. PALAZZO FIENGA

Palazzo Fienga presenta in pianta uno sviluppo longitudinale Est-Ovest assimilabile ad una forma ad U, con confini su Via Bertone, Via Castello e Via N. D'Alagno; dal portone di ingresso su via Bertone, mediante un androne con volta a botte, si accede al cortile principale del fabbricato che si compone di un piano cantinato e tre piani fuori terra che hanno le seguenti caratteristiche:

- il piano cantinato ha struttura portante in muratura di pietrame vesuviano e solai a volta;
- il piano terra si compone di 38 unità immobiliari con struttura portante in muratura di pietrame vesuviano e con orizzontamenti a volta (a crociera e a botte);
- il piano primo si compone di 28 unità immobiliari con struttura portante in muratura di pietrame vesuviano e solai con putrelle e tavolati;
- il piano secondo, realizzato in epoca successiva, si compone di 26 unità immobiliari con struttura portante in muratura di tufo e solai piani in travetti in c.a. e laterizi.

La Superficie Lorda di Pavimento, distribuita sui 3 livelli di cui si compone il fabbricato, è pari a circa 10.000 mq.

La tipologia architettonica dei collegamenti orizzontali è di tipo a ballatoio.

Ai piani si accede per una parte tramite scala rampante a collo d'oca e in parte tramite una torre scala con struttura portante in muratura di tufo, situata al centro del cortile. Il corpo scala centrale, fortemente rappresentativo e chiaramente ispirato alle scale aperte del '700 napoletano, divide il cortile in due; l'impianto planimetrico è molto semplice, con tre rampe rettilinee parallele simmetriche con struttura di volte a vela rampanti con pilastri centrali.

I prospetti dei lati lunghi dell'edificio sono connotati al piano terra da un'infilata di bucatore con cornice in pietra architravate e sopraelevate a semicerchio, che davano accesso alle botteghe su strada, interrotta dai portali ad arco che inizialmente costituivano l'accesso laterale ai cortili sia su via Castello che su via D'Alagno; il prospetto di ingresso principale, invece, presenta lo schema tipico più antico dei portali delle botteghe, con piattabande ad arco ribassato e sopraelevate ellittiche. I piani superiori presentano porte finestra, con cornici semplicemente accennate da una scanalatura nell'intonaco e ormai quasi completamente perdute, che affacciano su balconcini in piperno al primo piano, in larga parte sostituiti da solai in putrelle o in calcestruzzo armato al secondo piano.

Il cortile di ingresso, cui si accede mediante un androne voltato, originariamente doveva essere caratterizzato su tre lati da un porticato con pilastri e volte a vela; sul quarto lato si trova l'imponente torre scala aperta che dava accesso ai vari livelli, insieme alla scala in muratura su volte rampanti che si trova nell'angolo nord dell'androne. Oggi le campate del camminamento del piano terra sono state in parte tamponate e trasformate in logge di pertinenza delle unità abitative.

Al primo piano il porticato corrisponde ad un largo ballatoio che dava accesso ai locali, e che oggi è in parte stato chiuso per la realizzazione di volumi di servizio alle unità abitative. Sulla verticale dei pilastri in muratura del piano terra sono presenti pilastri in c.a. ed è stato realizzato un secondo livello di ballatoi che fa da copertura a quello originario.

Il corpo scala conserva i collegamenti antichi con il ballatoio solo sul lato sud al piano terra con una campata con volta a vela. I piani superiori presentano solai chiaramente di rifacimento, anche se in prospetto si rilevano archi in muratura fino al secondo livello, peraltro compatibili con l'impianto della scala che risulta essere unitario fino al secondo piano della fabbrica.

Sul lato nord i collegamenti tra scalone e i ballatoi sono stati sostituiti da volumi incongrui e rampe di scale in calcestruzzo armato.

Il cortile posteriore ha completamente perso ogni connotazione architettonica che consentisse di ricostruire, o quanto meno ipotizzare, il disegno organico originario.

Il corpo di fabbrica sud è caratterizzato da due ordini di ballatoi costituiti da solai in putrelle e tavelloni, sostenute da mensole in ferro; quello angolo nord-ovest presenta bucatore disorganiche, oltre a corpi di fabbrica e balconi variamente aggiunti nel tempo. Il fronte est dell'edificio è chiuso da corpi di fabbrica di proprietà aliena che non hanno accesso nel cortile.

Le foto e le rappresentazioni che oggi arrivano restituiscono la falsa immagine di un fabbricato fortemente deturpato rispetto a quello signorile nato alla fine del XIX Secolo. In modo particolare si segnalano gli ampi ballatoi che accompagnavano la vista dall'interno del cortile dell'imponente e maestosa fabbrica e che convergevano verso il corpo scala. Oggi tali elementi hanno lasciato il posto a tutta una serie di superfetazioni e chiusure che ne mascherano l'originaria magnificenza, facendo apparire il tutto come una amorfa fabbrica disarmonica e stonata.

Tali superfetazioni, realizzate con tecniche mediocri e materiali poveri, rappresentano esse stesse elementi di pericolo rendendo l'intero fabbricato inagibile. Le testimonianze dei tecnici accertano invece la robustezza e compattezza della parte originaria. Del resto, il fabbricato presenta maschi murari dalle dimensioni ridondanti, uniti a formare configurazioni in pianta con caratteristiche di regolarità e semplicità proprie dei palazzi monumentali.

La storia, inoltre, dimostra l'estrema efficacia e robustezza delle strutture portanti del fabbricato, capaci di reagire con estrema efficienza ad eventi importanti come lo scoppio del 1946 ed il terremoto degli anni '80.

Attualmente l'immobile è abbandonato e risulta accessibile solo nella corte interna in quanto tutti i vani di accesso alle unità immobiliari risultano murati.

Di seguito si riporta una sintetica documentazione fotografica.



3.1.1. L'ORGANIZZAZIONE FUNZIONALE DELLA PIAZZA DELLA LEGALITÀ

Dall'abbattimento degli immobili insistenti nel Palazzo Fienga è possibile creare uno spazio urbano di aggregazione (di circa 2.200 mq) concepito per creare un moderno *Civic Center*, in cui sono integrati servizi ed attività per creare un punto di ritrovo della comunità oplontina; gli spazi sono quindi stati configurati come luoghi di incontro sociale che possano privilegiare l'interazione tra i fruitori assicurando un riavvicinamento con il territorio, sviluppare il benessere fisico, la promozione del senso di appartenenza alla comunità oplontina e sensibilizzare l'utenza sul tema del rispetto dell'ambiente con la piantumazione di essenze vegetali. Gli spazi della piazza sono così organizzati:

- Aree verdi: 2.285 mq;
- Aree pavimentate con pavimentazione in materiale lapideo riciclato: 4.550 mq;
- Area sgambatoio: 270 mq
- Area fitness: 250 mq
- Area giochi: 160 mq.

La piazza è delimitata da due emergenze architettoniche: a sud il rilevato ferroviario, con i suoi passaggi caratterizzati da grandi archi a tutto sesto che crea una quinta sul fronte mare (arricchita dalla presenza di una cintura verde) e a nord da Palazzo Fienga. L'intervento proposto acquisisce maggiore forza grazie alla previsione dell'interruzione della viabilità carrabile su via XXI Gennaio che diventa parte integrante della piazza di nuova costruzione. L'interruzione della viabilità sul tratto di strada XXI Gennaio non risulta porre particolari problematiche al traffico veicolare della zona in quanto la stessa viabilità è garantita dalla continuità di servizio di via R. D'Angiò. Tale intervento risulta essere intervento indispensabile al fine di raggiungere l'obiettivo primario perseguito dall'intervento in oggetto: riallacciare un rapporto diretto, sia visivo che fisico, tra l'interno della città ed il waterfront per il quale sono previsti interventi di rigenerazione e valorizzazione.

La composizione della componente vegetale del progetto è stata sviluppata attraverso la creazione di bordure arbustive lungo i confini della stessa (ginepro ed erica) e fasce di alberature di alto fusto (olivastro, carrubo e magnolia) verso il fronte sud per creare ombreggiatura naturale alle singole aree funzionali interne della piazza.

Particolare attenzione è stata posta alla componente cromatica delle fioriture delle essenze previste in progetto favorendo l'alternanza di cromie differenti in ogni zona con particolare attenzione alle stagioni di fioritura. Tale accorgimento consente di avere sempre componenti vegetali in fioritura in quasi tutte le stagioni dell'anno col fine di migliorare la percezione psicologica del luogo avvertito come luogo "piacevole" dai cittadini stessi e, per tale motivo, conservato con più cura.

Le essenze scelte sono caratterizzate da requisiti di bassa manutenzione (con sfalci e potature) e consentono di inquadrare le attività di manutenzione secondo i principi di sostenibilità ambientale del verde urbano attraverso il recupero/riciclaggio dei residui di potatura con il compostaggio o il riutilizzo degli stessi in loco come paccame.

Per gestire sul posto le acque meteoriche, ridurre i volumi convogliati in fognatura e diminuendo il sovraccarico sulla rete generale di drenaggio (rendendo al contempo più sostenibile il ciclo dell'acqua in città) saranno realizzati dei *rain garden* in prossimità delle superfici impermeabili che riducono l'effetto *run-off* trattenendo l'acqua, filtrandola e infiltrandola lentamente nel terreno, riducendo il flusso idrico alle condotte fognarie e contrastando in modo attivo gli allagamenti del tessuto urbano. L'acqua sarà stoccata temporaneamente in apposite vasche di raccolta per essere poi restituirla in maniera controllata attraverso un impianto di irrigazione a goccia automatico alimentato da fonti energetiche rinnovabili.

Le acque provenienti da superfici scolanti soggette ad inquinamento (es. strade carrabili e parcheggi) saranno convogliate in impianti di prima pioggia (Dissabbiatore-Disoleatore) prima di essere immesse nella rete delle acque meteoriche.

L'area giochi per bambini sarà attrezzata con giochi in legno (altalene, scivoli, ecc.) e caratterizzata da pavimentazione antitrauma drenante realizzata con granuli di gomma SBR riciclata, mentre l'area fitness sarà attrezzata con attrezzi fitness per l'outdoor per creare un percorso modulare a più stazioni ciascuna delle quali sarà dotata di una tabella del percorso ginnico comprendente istruzioni di allenamento indicate in base al grado di allenamento dell'utente.

L'area sgambatoio permetterà di lasciare liberi i cani nell'ambiente cittadino senza incorrere in sanzioni e soprattutto in sicurezza.

Gli arredi urbani della piazza (panchine, sedute, ecc.) saranno selezionati in virtù dell'elevato contenuto di materiale riciclato e rientreranno all'interno del complessivo bilancio sostenibile delle materie che costituisce uno dei principi dell'intervento secondo il quale saranno riutilizzati tutti materiali ottenuti dalla demolizione selettiva.

4. DISPONIBILITÀ DELLE AREE

Le opere previste in progetto comportano la necessità di procedere ad espropriazioni di beni immobili appartenenti (per intero o in quota parte) a privati cittadini, sia all'interno del complesso immobiliare di "Palazzo Fienga", catastalmente censito al Foglio 9 Particella 51.

In termini generali, i principali riferimenti normativi in materia di espropri sono costituiti da:

- D.P.R. n. 327/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" come modificato dal D.Lgs. n. 302/2002 (Testo Unico Espropri);
- Legge n. 244/2007;
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 2011;
- Decreto Legislativo 18 aprile 2016 n. 50.

Il Testo Unico Espropri ha subito una serie di successive modifiche ed integrazioni, tra cui quelle di cui al D.Lgs. 302/2002 recante *"Modifiche ed integrazioni al D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, recante testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità"*.

Per le aree edificabili, come è noto, l'indennità è determinata nella misura pari al valore venale.

Al fine di stabilire se un'area sia o meno da considerare edificabile, l'art. 37, comma 3 del DPR 327/2001 prevede che *"...si considerano le possibilità legali ed effettive di edificazione esistenti al momento dell'emanazione del decreto di esproprio o dell'accordo di cessione. In ogni caso si esclude il rilievo di costruzioni realizzate abusivamente"*. In base al comma 4, *"...non sussistono le possibilità legali di edificazione quando l'area è sottoposta ad un vincolo di inedificabilità assoluta in base alla normativa statale o regionale o alle previsioni di qualsiasi atto di programmazione o di pianificazione del territorio... ovvero in base a un qualsiasi altro piano o provvedimento che abbia escluso il rilascio di atti, comunque denominati, abilitativi della realizzazione di edifici o manufatti di natura privata"*.

Per le aree edificate l'indennità è determinata nella misura pari al valore di mercato dell'area definito come *"l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*. Il valore di mercato è stato definito mediante il metodo sintetico-comparativo che si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con quei beni ad esso simili, compravenduti nel recente passato, nella stessa zona ed in regime di libero mercato. Nel caso in esame si è fatto riferimento come valore unitario ai valori minimi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferito al secondo semestre del 2024 della zona omogenea OMI del Comune di Torre Annunziata "B7/Centrale/Piazza Cesaro, Via Castello, Corso Garibaldi, Via Mazzini, Corso Vittorio Emanuele III, Scavi Oplonti" per le tipologie edilizie sotto riportate.

EPOCA	ZONA	TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/mq)	
				MIN	MAX
2024.2	B7 - Centrale	Abitazioni di tipo economico	Scadente	580	900
2024.2	B7 - Centrale	Box auto	Normale	780	1.200
2024.2	B7 - Centrale	Negozi	Normale	860	1.750

Il valore di mercato OMI, al fine di renderlo effettivamente confrontabile con gli immobili oggetto di valutazione, è stato poi omogeneizzato utilizzando i coefficienti di seguito esplicitati:

- *Coefficiente di stato manutentivo*: tale coefficiente tiene conto dell'effettivo stato manutentivo dell'immobile e, nel caso di specie di immobile in precario stato di conservazione, è stato assunto pari a 0,80;
- *Coefficienti di caratteristiche intrinseche*: tali coefficienti tengono conto delle caratteristiche proprie dell'immobile; nel dettaglio si è fatto riferimento a coefficienti specifici per il livello di dotazione impiantistica (0,90-0,95), di finitura (0,90-0,95), dell'abitabilità dell'immobile (0,50-1,00), del piano di riferimento (0,97-1,03).

A seguito dell'applicazione dei suddetti coefficienti di omogeneizzazione, opportunamente differenziati per ciascuno dei *cluster* relativi alle unità immobiliari oggetto di espropriazione, si è pervenuto alla determinazione dei seguenti più probabili valori di mercato unitari, assunti a riferimento nel procedimento di stima delle indennità espropriative da riconoscere per le unità immobiliari:

TIPOLOGIA	PIANO	STATO MANUTENTIVO	LIVELLO DI DOTAZIONE IMPIANTISTICA	LIVELLO DI FINITURE	ABITABILITÀ	VALORE DI MERCATO UNITARIO [€/mq]
Appartamento	0	Scadente	Assenti	Assenti	Non Abitabile	311,00
Appartamento	0	Scadente	Scarso	Di tipo economiche	Abitabile	584,82
Appartamento	1	Scadente	Assenti	Assenti	Non Abitabile	311,00
Appartamento	2	Scadente	Assenti	Assenti	Non Abitabile	311,00
Box auto	0	Scadente	Assenti	Assenti	Non Abitabile	230,00
Negozi	0	Scadente	Assenti	Assenti	Non Abitabile	359,00

Sulla scorta di quanto innanzi premesso, per l'individuazione delle indennità di espropriazione degli immobili oggetto di acquisizione all'interno di "Palazzo Fienga" (Foglio 9 – Particella 51) si è proceduto come segue:

- individuazione delle Unità Immobiliari interessate dagli interventi di progetto e reperimento dei corrispondenti dati catastali (foglio, particella, proprietario, superficie, etc.). È necessario precisare che sulla base delle indagini ipo- catastali effettuate si è proceduto a verificare l'effettivo assetto proprietario di ogni subalterno; da questa indagine è emerso che delle 89 Unità Immobiliari censite al Foglio 9 Particella 51 interessate dal progetto:
 - 61 U.I. risultano essere di proprietà dell'Erario dello Stato al 100% per effetto della Sentenza di Confisca n.2836/2015 del 04.05.2015;
 - 7 U.I. sono in comproprietà tra l'Erario dello Stato e soggetti privati in quanto il provvedimento di confisca ha interessato solo una quota dell'immobile;
 - 13 U.I. inizialmente interessate dal provvedimento di confisca sono state restituite ai soggetti privati a seguito di ordinanze del Tribunale del Riesame;
 - 1 U.I. risultano essere di proprietà dell'Erario dello Stato, ma il provvedimento di confisca non è stato ancora trascritto alla Conservatoria dei RR.II. – NA2;
 - 2 U.I. risultano essere di proprietà del Comune di Torre Annunziata, per il quale è stata fatta richiesta di disponibilità degli immobili, il quale ha risposto con esito positivo con prot. n.0041280 DEL 06-08-2025.
 per un totale di **33 Unità Immobiliari oggetto di espropriazione**, totale ovvero parziale.
- determinazione della consistenza e della tipologia degli immobili da espropriare e stima delle indennità di espropriazione da corrispondere, calcolata sulla scorta dei valori di mercato unitari innanzi definiti.

4.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI INTERESSATI DALLE PROCEDURE ESPROPRIATIVE

Ai fini della realizzazione dei lavori previsti dal progetto, si è quindi proceduto all'individuazione degli immobili e delle ditte proprietarie interessate dall'esproprio, con l'indicazione nella successiva tabella di tutti i dati catastali, delle superfici interessate e della presunta indennità da corrispondere a ciascuna ditta in base alle leggi e normative vigenti (D.P.R. 327/2001 e s.m.i.).

Per le unità immobiliari oggetto di espropriazione, parziale ovvero totale, all'interno di Palazzo Fienga (Foglio 9 – Particella 51), si è definito un importo complessivo degli oneri espropriativi pari ad **€ 554.949,52 con eventuale maggiorazione del 10% in caso di cessione volontaria per un importo pari ad € 610.444,47**. Al presente documento si allegano le visure catastali degli immobili innanzi descritti ed il particellare di esproprio.

PRELIMINARE DEL PARTICELLARE DI ESPROPRIO DI PALAZZO FIENGA																					
Dati Catastali				Intestazione		Tabella dei dati										Metodo sintetico comparativo			Esproprio		
N.	Fg	P.IIIa	Sub	Nominativo	Codice Fiscale	Titolarità	Quota di Proprietà		Categoria	Consistenza	ZTO PRG	Superficie	Piano	Stato Manutentivo	Impianti	Finiture	Valore unitario di riferimento [OMI 2024_2-min]	Valore di mercato Unitario [€/mq]	Valore di Mercato Immobile [€]	Maggiorazione del 10% per accettazione volontaria	Valore Esproprio [€] al netto delle quote già di proprietà/acquisite
1	9	51	1	ERARIO DELLO STATO	80004700797	Proprietà	2	6	A05	2 vani	A	57,83	T	Scadente	Assenti	Assenti	870,00 €	311,00 €	17 985,13 €	19 783,64 €	
				MARTONE IGNAZIO	MRTGNZ63A04L245F	Proprietà	1	6													3 297,27 €
				MARTONE MAURIZIO	MRTMRZ66M15L245Y	Proprietà	1	6													3 297,27 €
				MARTONE MICHELA	MRTMHL64A42L245V	Proprietà	1	6													3 297,27 €
				MARTONE VINCENZO	MRTVCN65D03L245Z	Proprietà	1	6													3 297,27 €
3	9	51	16	ERARIO DELLO STATO	80004700797	Proprietà	2	6	A05	3 vani	A	76,00	T	Scadente	Assenti	Assenti	870,00 €	311,00 €	23 636,00 €	25 999,60 €	
				SPANO NICOLA	SPNNCL50B25L245H	Proprietà	1	6													4 333,27 €
				SPANO PALMA	SPNPLM46E46L245Y	Proprietà	1	6													4 333,27 €
				SPANO RACHELE	SPNRHL48C66L245M	Proprietà	1	6													4 333,27 €
				SPANO ROSANNA	SPNRNN52S68L245A	Proprietà	1	6													4 333,27 €
4	9	51	17	ERARIO DELLO STATO	80004700797	Proprietà	9	12	A05	3 vani	A	131,00	T	Scadente	Assenti	Assenti	870,00 €	311,00 €	40 741,00 €	44 815,10 €	
				CASOTTI FRANCESCO	CSTFNC58E10L245Z	Proprietà	1	12													3 734,59 €
				CASOTTI MATILDE	CSTMLD52A51L245G	Proprietà	1	12													3 734,59 €
				CASOTTI SALVATORE	CSTSVT53R12L245R	Proprietà	1	12													3 734,59 €
6	9	51	22	FIORENZA ANTONIETTA	FRNNNT53A49L245V	Proprietà	1	2	A05	1 vani	A	61,00	T	Scadente	Assenti	Assenti	870,00 €	311,00 €	18 971,00 €	20 868,10 €	10 434,05 €
				ESPOSITO PASQUALE	SPSPQL46R11L245Y	Proprietà	1	2													10 434,05 €
7	9	51	23	RAPACCIUOLO MARIA FU GIOVANNI DI ANTONIO	RPCMRA36L49L245T	Proprietà	1	1	C06	63,17 mq	A	63,17	T	Scadente	Assenti	Assenti	870,00 €	230,00 €	14 529,10 €	15 982,01 €	15 982,01 €
8	9	51	24	DI SALVATORE IMMACOLATA	DSLMCL48T43F839R	Proprietà	1	1	A05		A	63,62	T	Scadente	Assenti	Assenti	870,00 €	311,00 €	19 785,82 €	21 764,40 €	21 764,40 €
9	9	51	25	VITIELLO MARIA ROSARIA	VTLMRS49B48L245P	Proprietà	1	1	A05	3 vani	A	135,00	T	Scadente	Assenti	Assenti	870,00 €	311,00 €	41 985,00 €	46 183,50 €	46 183,50 €
10	9	51	26	VITIELLO MARIA ROSARIA	VTLMRS49B48L245P	Proprietà	1	1	C01	30 mq	A	31,00	T	Scadente	Assenti	Assenti	860,00 €	359,00 €	11 129,00 €	12 241,90 €	12 241,90 €
11	9	51	27	DI SALVATORE IMMACOLATA	DSLMCL48T43F839R	Proprietà	1	1	C06	26,07 mq	A	26,07	T	Scadente	Assenti	Assenti	870,00 €	230,00 €	5 996,10 €	6 595,71 €	6 595,71 €
12	9	51	30	FIORENZA ANTONIETTA	FRNNNT53A49L245V	Proprietà	1	2	A05	2 vani	A	48,00	T	Scadente	Assenti	Assenti	870,00 €	311,00 €	14 928,00 €	16 420,80 €	8 210,40 €
				ESPOSITO PASQUALE	SPSPQL46R11L245Y	Proprietà	1	2													8 210,40 €
14	9	51	31	DI SALVATORE IMMACOLATA	DSLMCL48T43F839R	Proprietà	1	1	A05		A	63,62	T	Scadente	Assenti	Assenti	870,00 €	311,00 €	19 785,82 €	21 764,40 €	21 764,40 €
15	9	51	33	DI SALVATORE IMMACOLATA	DSLMCL48T43F839R	Proprietà	1	1	A04		A	52,54	1	Scadente	Assenti	Assenti	870,00 €	321,00 €	16 865,34 €	18 551,87 €	18 551,87 €
16	9	51	35	ERARIO DELLO STATO	80004700797	Proprietà	9	12	A05	2,5 vani	A	27,00	T	Scadente	Assenti	Assenti	870,00 €	311,00 €	8 397,00 €	9 236,70 €	
				CASOTTI FRANCESCO	CSTFNC58E10L245Z	Proprietà	1	12													769,73 €
				CASOTTI MATILDE	CSTMLD52A51L245G	Proprietà	1	12													769,73 €
				CASOTTI SALVATORE	CSTSVT53R12L245R	Proprietà	1	12													769,73 €
17	10	52	36	ERARIO DELLO STATO	80004700797	Proprietà	9	12	A04	5 vani	A	167,00	1	Scadente	Assenti	Assenti	870,00 €	321,00 €	53 607,00 €	58 967,70 €	
				CASOTTI FRANCESCO	CSTFNC58E10L245Z	Proprietà	1	12													4 913,98 €
				CASOTTI MATILDE	CSTMLD52A51L245G	Proprietà	1	12													4 913,98 €
				CASOTTI SALVATORE	CSTSVT53R12L245R	Proprietà	1	12													4 913,98 €
18	9	51	45	MAS CATELLA	MSACLL80D58C129Z	Proprietà	1	1	A04	3 vani	A	77,00	1	Scadente	Assenti	Assenti	870,00 €	321,00 €	24 717,00 €	27 188,70 €	27 188,70 €
19	9	51	46	FIORENZA ANTONIETTA	FRNT53A49L245V	Proprietà	1	6	A04	3,5 vani	A	73,00	1	Scadente	Assenti	Assenti	870,00 €	321,00 €	23 433,00 €	25 776,30 €	4 296,05 €
				FIORENZA GAETANO	FRNGTN47E01L245L	Proprietà	1	6													4 296,05 €
				FIORENZA PASQUALE	FRNPQL48R05L245X	Proprietà	1	6													4 296,05 €
				FIORENZA GIUSEPPE	FRNGPP51T03L245M	Proprietà	1	6													4 296,05 €
				FIORENZA FILIPPO	FRNFPP59L06L245R	Proprietà	1	6													4 296,05 €
				FIORENZA ROSA ANNA	FRNRNN66P50L245D	Proprietà	1	6													4 296,05 €
20	9	51	47	FILIPPO FIORENZA	FRNFPP59L06L245R	Proprietà	1	1	A04	3 vani	A	65,00	1	Scadente	Assenti	Assenti	870,00 €	321,00 €	20 865,00 €	22 951,50 €	22 951,50 €
21	9	51	48	RAPACCIUOLO MARIA FU GIOVANNI DI ANTONIO	RPCMRA36L49L245T	Proprietà	1	1	A/4	3 Vani	A	54,97	1	Scadente	Assenti	Assenti	870,00 €	311,00 €	17 095,67 €	18 805,24 €	18 805,24 €
22	9	51	49	DI SALVATORE IMMACOLATA	DSLMCL48T43F839R	Proprietà	1	1	A04	52,54 mq	A	52,54	1	Scadente	Assenti	Assenti	870,00 €	321,00 €	16 865,34 €	18 551,87 €	18 551,87 €
24	9	51	53	ERARIO DELLO STATO	80004700797	Proprietà	6	9	A04	3,5 vani	A	70,00	1	Scadente	Assenti	Assenti	870,00 €	321,00 €	22 470,00 €	24 717,00 €	
				BRUNO ANNA	BRNNNA79P62L245N	Proprietà	1	9													2 746,33 €
				BRUNO TERESA	BRNTRS56E70L245V	Proprietà	1	9													2 746,33 €
				BRUNO LUIGIA	BRNLGU55H49L245U	Proprietà	1	9													2 746,33 €
26	9	51	69	ERARIO DELLO STATO	80004700797	Proprietà	1	30	A04	2,5 vani	A	66,00	2	Scadente	Assenti	Assenti	870,00 €	321,00 €	21 186,00 €	23 304,60 €	
				CUOMO Alfonso	CMULNS39R29L245G	Proprietà	1	30													776,82 €
				CUOMO Alfonso	CMULNS23S25L245U	Proprietà	5	30													3 884,10 €
				CUOMO Angela	CMUNGL41M56L245X	Proprietà	1	30													776,82 €
				CUOMO Anna Carmela	CMUNCR47A45L245F	Proprietà	1	30													776,82 €
				CUOMO Carla		Proprietà	5	30													3 884,10 €
				CUOMO Gaetano	CMUGTN15L16L245U	Proprietà	5	30													3 884,10 €
				CUOMO Raffaella	CMURFL24H67L245A	Proprietà	5	30													3 884,10 €
				CUOMO Raffaele	CMURFL09B14L245X	Proprietà	5	30													3 884,10 €

CUOMO Rosa				CMURSO37S57L245B	Proprietà	1	30													776,82 €	
27	9	51	72	IAPICCA MARIA ANNA	PCCMNN40C41L245C	Proprietà	1	1	A04	2,5 vani	A	64,00	2	Scadente	Assenti	Assenti	870,00 €	321,00 €	20 544,00 €	22 598,40 €	22 598,40 €
28	9	51	73	AMORUSO ROSA	MRSRSO76M44L259E	Proprietà	1	2	A04	4 vani	A	95,00	2	Scadente	Assenti	Assenti	870,00 €	311,00 €	29 545,00 €	32 499,50 €	16 249,75 €
				AMORUSO GIUSEPPE	MMSGPP81S17L259H	Proprietà	1	2													16 249,75 €
29	9	51	83	IOVINO ANIELLO	VNINLL76M16L245E	Proprietà	1	3	A04	3 vani	A	83,00	1	Scadente	Assenti	Assenti	870,00 €	321,00 €	26 643,00 €	29 307,30 €	9 769,10 €
				IOVINO PIETRO	VNIPTR78L14L245E	Proprietà	1	3													9 769,10 €
				IOVINO OLIMPIA	VNILMP86D47L245Q	Proprietà	1	3													9 769,10 €
30	9	51	90	NAPOLI FILOMENA	NPLFMN67T56L245I	Proprietà	1	1	A04	3,5 vani	A	105,00	T	Scadente	Assenti	Assenti	870,00 €	321,00 €	33 705,00 €	37 075,50 €	37 075,50 €
31	9	51	93	PALMIERI FRANCESCO	PLMFNC54S03L245Y	Proprietà	1	1	C06	57 mq	A	80,73	T	Scadente	Assenti	Assenti	780,00 €	230,00 €	18 567,90 €	20 424,69 €	20 424,69 €
32	9	51	97	BUCCIERO DAVIDE	BCCDVD50E19L245W	Proprietà	1	1	C06	75 mq	A	75,00	T	Scadente	Assenti	Assenti	780,00 €	230,00 €	17 250,00 €	18 975,00 €	18 975,00 €
33	9	51	98	BUCCIERO DAVIDE	BCCDVD50E19L245W	Proprietà	1	1	C06	43 mq	A	43,00	T	Scadente	Assenti	Assenti	780,00 €	230,00 €	9 890,00 €	10 879,00 €	10 879,00 €
																		611 118,22 €	672 230,04 €	554 949,52 €	