

 Comune di ANACAPRI	Numero 50	Data 18/11/2019	
--	----------------------------	----------------------------------	--

DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO:

DICH. DI PREVALENZA DELL'INT. PUBBLICO IMM. DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ANACAPRI FG 2, P.LLA N. 795 SUB 3, 4 E 5, ACQUISITO AL PATR. COMUNALE DA DESTINARE AD EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE AI SENSI L.R. CAMPANIA 5/2013 E ART. 31 DPR 380/01

L'anno 2019 addi 18 del mese di Novembre alle ore 09.30 nella sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto, ai sensi dell'art. 14 della Legge 25.3.1993 n. 81 e in seguito ad avvisi scritti, consegnati nei termini e nei modi prescritti dal vigente Statuto Comunale, si è riunito il Consiglio Comunale in

- prima convocazione
- seconda convocazione
- d'urgenza

All'appello risultano :

Cognome e Nome	Qualifica	Presente
SCOPPA ALESSANDRO	Sindaco	SI
CERROTTA FRANCESCO	Vice Sindaco	SI
MAZZARELLA LUIGI	Consigliere_Ass	SI
D'AMICO SERAFINA	Consigliere	SI
AMABILE VIRGINIA	Consigliere_Ass	SI
SCHIANO MANUELA	Consigliere_Ass	SI
LO RUSSO MAURIZIO	Consigliere	SI
FERRAIUOLO MASSIMILIANO	Consigliere	SI
BARILE VINCENZO	Consigliere	SI
PELLI STEFANIA	Consigliere	SI
SCOTTI PIETRO	Consigliere	NO
IACHEL MARIA ROSARIA	Consigliere	SI
FIORE FRANCESCO	Consigliere	SI

Totale presenti: 12 / Totale assenti: 1

Assiste il Segretario comunale Dr. CAPUANO LORENZO, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sig. SCOPPA ALESSANDRO nella qualità di Sindaco assume la Presidenza e dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto regolarmente inscritto all'ordine del giorno;

Dato atto che sulla proposta della presente deliberazione:

- () Il responsabile del servizio interessato, per quanto concerne la regolarità tecnica:
- () Il responsabile di Ragioneria, per quanto concerne la regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 c. 1 del D. Lgs. N. 267/2000 hanno espresso parere: FAVOREVOLE, che viene allegato al presente atto.

Oggetto:

DICH. DI PREVALENZA DELL'INT. PUBBLICO IMM. DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ANACAPRI FG 2, P.LLA N. 795 SUB 3, 4 E 5, ACQUISITO AL PATR. COMUNALE DA DESTINARE AD EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE AI SENSI L.R. CAMPANIA 5/2013 E ART. 31 DPR 380/01

Il Sindaco passa all'esame del punto 3 all'ordine del giorno dell'odierna seduta e dà la parola al Vice Sindaco, Francesco Cerrotta, il quale, prima di leggere la proposta agli atti del Consiglio a propria firma, relaziona sull'argomento ed evidenzia ai presenti che è la terza volta che il Consiglio comunale si occupa di questo argomento, in quanto la prima risale al 2013.

La problematica relativa agli abusi ha delle motivazioni non condivisibili, ma riconducibili a tutto un aspetto relativo ai vincoli paesaggistici vigenti sine die.

Infatti, una simile previsione ha prodotto nel tempo più danni che una legge permissiva in campo edilizio.

Altro aspetto significativo è quello della ciclicità dei condoni, che hanno creato un'aspettativa, seppure non condivisibile, nei nostri concittadini.

L'Amministrazione è intenzionata a perseguire l'obiettivo dell'interesse pubblico per il mantenimento degli immobili comunali acquisiti al patrimonio, rifacendosi al concetto di "housing sociale", sempre che tali immobili non contrastino con i rilevanti interessi urbanistici, ambientali e di rispetto dell'assetto idrogeologico.

Quindi, questo Consiglio comunale sarà continuamente interessato a monitorare tali scelte.

Si evidenzia che il voto che ogni consigliere dovrà esprimere è libero e, di conseguenza, svincolato dal rapporto maggioranza-minoranza, in quanto tale aspetto afferisce ad una notevole assunzione di responsabilità ma del tutto soggettiva.

L'Amministrazione si è attrezzata, in chiave amministrativa, istituendo un gruppo di lavoro a supporto del RUP, al fine di valutare la problematica in oggetto, caso per caso.

In merito alla successiva assegnazione degli immobili per i quali si deciderà il mantenimento, il Vice Sindaco sottolinea che la stessa è in coerenza con la L.R. n. 5/2013 art.1 c. 65, che riconosce la precedenza a coloro i quali al tempo dell'acquisizione occupavano il cespite, previa verifica che gli stessi non dispongano di altra idonea soluzione abitativa.

Il Vice Sindaco chiarisce che tale procedura prevede per l'esecutato la perdita dell'immobile, il pagamento della sanzione relativa al mancato abbattimento, oltre all'indennità di occupazione sine titulo dell'immobile comunale.

L'iter delle pratiche relative al mantenimento di un immobile è molto complesso e prevede, tra l'altro, l'acquisizione del parere della Commissione Locale del Paesaggio in merito al non contrasto sopra citato.

L'Amministrazione ha incontrato il neo costituito Comitato al quale ha relazionato in merito all'iter amministrativo in parola, chiarendo che è l'unica strada percorribile, al di là di quella politica che, comunque, costituisce fin d'ora un forte impegno politico per trovare eventuali soluzioni alternative a quelle attualmente praticabili. Tale percorso, però, ad avviso del Vice Sindaco, oltre ad esse molto complicato, sarà certamente molto lungo.

Relazione istruttoria del Responsabile Settore Uffici Tecnici arch. Filippo Di Martino

Premesso che:

- **con determina** del Settore Tecnico n. 258 del 22/08/2019 Reg. Gen. 995 è stato approvato avviso pubblico finalizzato ad acquisire manifestazioni di interesse da parte di professionisti per la creazione di un gruppo di supporto al R.U.P. nella istruttoria delle pratiche di contenzioso edilizio;
- **l'avviso** pubblico è stato pubblicato all'Albo Pretorio del comune dal 23.08.2019 al 3.09.2019;

- **con nota** 17069 del 21.10.2019 l'Amministrazione ha sollecitato lo scrivente ad effettuare opportuna valutazione degli immobili acquisiti a seguito di inottemperanza alla demolizione al fine di decidere sull'eventuale mantenimento per prevalenti interessi pubblici;
- **a seguito** di valutazione di curriculum tra i professionisti che hanno presentato manifestazione di interesse, di cui all'avviso prima citato, con determina del Settore Tecnico n. 339 del 29/10/2019 Reg. Gen. 1362 è stato affidato un primo incarico all'arch. Massimo Salzano de Luna di supporto all'ufficio tecnico per la redazione di adeguate pratiche necessarie per la valutazione di pubblico interesse degli immobili abusivi acquisiti al patrimonio da parte del Consiglio Comunale;
- **in data** 05/11/2019 ns. prot. n. 17961 è pervenuta da parte dell'arch. Salzano de Luna l'analisi, ai sensi dell'art. 31 c.5 del DPR. 380/2011, che si allega, per l'immobile sito in Anacapri in via Lo Funno n. 26 individuato nella Mappa Catastale del Comune di Anacapri al Foglio 2 part. 795 sub 3- sub 4 e sub 5;
- **in data** 05/11/2019 prot. n. 17968 l'Amministrazione, trasmetteva la suddetta analisi al sottoscritto chiedendo di sottoporla all'esame della Commissione Locale del Paesaggio per la conseguente valutazione e decisione del Consiglio comunale

Considerato che:

- **l'art. 31, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001** prevede che “l'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico”;
- **nella Regione Campania**, la possibilità per la P.A. di destinare gli immobili abusivi acquisiti al patrimonio comunale a finalità di pubblico interesse mediante locazione o dismissione con titolo di precedenza a favore di coloro che, al tempo dell'acquisizione, occupavano il cespite, è stata espressamente prevista dalla legge regionale del 6 maggio 2013, n. 5 che, all'art. 1, comma 65, ha stabilito quanto segue: *“Per favorire il raggiungimento degli obiettivi di cui all'articolo 7 della legge regionale 28/12/2009, n. 19 (Misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa), gli immobili acquisiti al patrimonio dei comuni possono essere destinati prioritariamente ad alloggio di edilizia residenziale pubblica, di edilizia residenziale sociale, in base alla legge 22/10/1971, n. 865 (Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriaione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle leggi 17/08/1942 n. 1150; 18/04/1962, n. 167; 29/09/1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata), nonché dei programmi di valorizzazione immobiliare anche con l'assegnazione in locazione degli immobili destinati ad uso diverso da quello abitativo, o a programmi di dimissione immobiliare. In tal caso il prezzo di prezzo di vendita di detti immobili, stimato in euro per metro quadrato, non può essere inferiore al doppio del prezzo fissato per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica. I comuni stabiliscono, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione e nel rispetto delle norme vigenti in materia di housing sociale di edilizia pubblica riguardanti i criteri di assegnazione degli alloggi, i criteri di assegnazione degli immobili in questione, riconoscendo precedenza a coloro che, al tempo dell'acquisizione, occupano il cespite, previa verifica che gli stessi non dispongano di altra idonea soluzione abitativa, nonché procedure di un piano di dimissione degli stessi”;*

- con deliberazione di Consiglio comunale n. **35 del 02/10/2013 e successive modifiche di cui alla delibera di Consiglio Comunale n.58 del 19/10/2016** è stato approvato il Regolamento per l'assegnazione di alloggi acquisiti al patrimonio comunale ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. n. 380/01 in coerenza con i criteri previsti dell'art. 1 comma 65 della Legge Regionale della Campania n. 5/2013;

Evidenziato che:

- la Commissione locale del Paesaggio, facendo seguito alla nota del 05/11/2019 prot. n. 17968 del Vice Sindaco, ha ritenuto, con verbale del 14/11/2019, che l'immobile in esame non contrasta con rilevanti interessi ambientali
 - dall'analisi, ai sensi dell'art. 31 c.5 del DPR. 380/2011, redatta dall'arch. Salzano de Luna, che si allega, risulta, tra l'altro, che, con specifico riferimento al mancato contrasto dell'opera abusiva con rilevanti interessi urbanistici, ambientali e di rispetto dell'assetto idrogeologico, e quindi si addivene alla seguente conclusione che “ il manufatto realizzato, nel complesso, non genera:
 - modificazioni della morfologia, quali sbancamenti e movimenti di terra significativi, in quanto la sistemazione eseguita ha ricalcato l'andamento reale e naturale del terreno già configurata a terrazzamenti artificiali e/o naturali per originari fini agricoli;
 - riduzioni della compagine vegetale;
 - modificazioni dello skyline naturale o antropico vista l'esiguità dei volumi realizzati;
 - modificazioni della funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico, vista la collocazione e la modestissima estensione dell'intervento realizzato e la sua conformità dimensionale alle caratteristiche del limitrofo contesto urbanizzato;
 - modificazioni dell'assetto percettivo, scenico o panoramico, in quanto, come già detto si sono già utilizzati gli elementi caratterizzanti l'edilizia locale (edifici su unici livelli sfalsati; colonne capresi; pietra locale, vegetazione; ecc.)
 - modificazioni dell'assetto fondiario, agricolo e colturale, perché l'area è stata quasi del tutto abbandonata delle sue colture di fine '800 sino a metà del secolo scorso ed ha, pertanto, risentito di una particolare antropizzazione ed urbanizzazione dettata da diverse e sopravvenute diverse esigenze rispetto a quelle originarie.

Ne discende che il mantenimento dell'immobile non contrasta con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'aspetto idrogeologico”.

- si ritiene di condividere e fare proprio quanto indicato nell'analisi, ai sensi dell'art. 31 c.5 del DPR. 380/2011, redatta dall'arch. Salzano de Luna ns. prot. n. 17961 del 05/11/2019, agli atti dell'U.T.C.;
- In virtù di tutto quanto sopra esposto, si trasmette la presente relazione istruttoria all'Amministrazione comunale per le eventuali determinazioni consequenziali.

Anacapri, lì 14 novembre 2019

**Il Responsabile del Settore 4 – uffici tecnici
f.to arch. Filippo Di Martino**

Il Vice Sindaco

Letta la relazione istruttoria che precede

Ritenuto di condividere e fare propria la stessa

Considerato che:

- **la destinazione** degli immobili abusivi alle finalità stabilite dalla richiamata legge regionale n. 5/2013 (art. 1, comma 65) ed in particolare ad edilizia residenziale sociale è stata ritenuta pienamente legittima dalla giurisprudenza di legittimità, in quanto, “nel concetto di prevalente interesse pubblico al quale fa riferimento la normativa statale (art. 31, comma 5, D.P.R. n. 380/2001) certamente rientra anche quella alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale” (cfr., Cass. Pen., Sez. III, n. 43458 del 24.09.2014; Cass. Pen., Sez. III, n. 5254 del 12.1.2017);
- **la scelta** del mantenimento dell’opera abusiva ai sensi dell’art. 31, comma 5, d.P.R. 380/01 è stata ritenuta legittima anche dal Consiglio di Stato con sentenza della sez. VI n. 1770 del 13.4.2017; e con particolare riferimento al cosiddetto social housing il Consiglio di Stato, con sentenza della VI Sezione n. 6155 del 15/12/2014 ha statuito che «*il più volte menzionato comma 65 – riportato per completezza (“Per favorire il raggiungimento degli obiettivi di cui all’articolo 7 della legge regionale 28 dicembre 2009, n. 19, gli immobili acquisiti al patrimonio dei comuni possono essere destinati prioritariamente ad alloggi di edilizia residenziale pubblica, di edilizia residenziale sociale, in base alla legge 22 ottobre 1971, n. 865, nonché dei programmi di valorizzazione immobiliare anche con l’assegnazione in locazione degli immobili destinati ad uso diverso da quello abitativo, o a programmi di dismissione immobiliare. In tal caso il prezzo di vendita di detti immobili, stimato in euro per metro quadrato, non può essere inferiore al doppio del prezzo fissato per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica. I comuni stabiliscono, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione e nel rispetto delle norme vigenti in materia di housing sociale di edilizia pubblica riguardanti i criteri di assegnazione degli alloggi, i criteri di assegnazione degli immobili in questione, riconoscendo precedenza a coloro che, al tempo dell’acquisizione, occupavano il cespote, previa verifica che gli stessi non dispongono di altra idonea soluzione abitativa, nonché procedure di un piano di dismissione degli stessi”) - prevede quindi da un lato che gli immobili acquisiti al patrimonio comunale possono (non necessariamente debbono, ma possono, inteso come facoltà discrezionale) essere destinati prioritariamente ad alloggi di edilizia residenziale pubblica, di edilizia residenziale sociale etc; dall’altro lato, prevede che i Comuni stabiliscano (debbono quindi stabilire in ogni caso, nel senso che ne sussiste il dovere), entro novanta giorni dalla entrata in vigore della presente disposizione e nel rispetto delle norme vigenti in materia di housing sociale di edilizia pubblica i criteri di assegnazione degli immobili in questione, riconoscendo precedenza a coloro che, al tempo dell’acquisizione, occupavano il cespote, previa verifica che gli stessi non dispongono di altra idonea soluzione abitativa, nonché procedure di un piano di dismissione degli stessi».*
- **nel territorio** comunale esiste una situazione di grave difficoltà dei nuclei familiari nel reperire immobili locabili, come si evince dalla relazione del Responsabile del servizio assistenza sociale dr.ssa Anna Pontecorvo (
- prot. n. 18579 del 13/11/2019) se non a canoni elevati; i dati che seguono evidenziano una situazione nel Comune di Anacapri di estrema e crescente difficoltà per i cittadini rappresentati nella suindicata relazione:
 - **progressiva** crescita della popolazione residente nel Comune di Anacapri, infatti, al 31/12/2018 ammonta a 7.018 abitanti e che alla data odierna ammonta a 7.059 abitanti, l’esame di tale elemento fa emergere un aumento percentuale della popolazione residente di circa il 33,00%, nell’arco temporale che va dal 31/12/1990 (tot. ab. 5.294) al 31/12/2018 (tot. ab. 7.018);
 - **elevato** indice di affollamento delle abitazioni che nel Comune di Anacapri è pari all’1,9% rispetto a quello regionale che è pari al 1,7%;

- **indice** delle superfici medie delle abitazioni del Comune di Anacapri pari al 96,0%;
- **l'immobile** abusivo acquisito al patrimonio comunale risulta per le sue caratteristiche destinabile ad alloggio di edilizia residenziale sociale e quindi può essere destinato al perseguimento di un interesse pubblico prevalente, in considerazione della suddetta emergenza abitativa comunale.

Viste:

- **la deliberazione** di Giunta Comunale n. 144 del 01/07/2019 con la quale sono stati dati indirizzi ai Responsabili di Settore per la determinazione dell'indennità di occupazione degli immobili abusivi acquisiti al patrimonio comunale;
- **le successive** determinate del Responsabile del Settore Finanziario del Comune di Anacapri n. 278 del 24/07/2019 per il pagamento dell'indennità di occupazione abusiva per gli anni pregressi e n. 303 del 13/08/2019 per l'indennità mensile di occupazione a partire dal 01/07/2019, entrambe a carico dell'occupante dell'immobile sito in Anacapri via Lo Funno n.26, in oggetto;

Ritenuto, pertanto, come risulta dalla relazione istruttoria del Responsabile del settore 4 – uffici tecnici arch. Filippo Di Martino, di cui sopra, che l'immobile in oggetto non contrasta con rilevanti interessi urbanistici e ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico;

Ritenuto che per tutto quanto sopra esposto che sussistono i presupposti di cui all'art. 31, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001,

Ritenuto di demandare ad un separato atto i provvedimenti consequenziali relativi all'assegnazione dell'immobile acquisito;

Acquisiti i pareri espressi dai Responsabili dei Servizi interessati, ai sensi degli artt. 49 co. 1 e 147 bis del D.lgs. n. 267/2000 in ordine alla regolarità tecnica e contabile;

Visti:

- il Decreto Legislativo n. 267/2000;
- lo Statuto Comunale;
- l'art. 1, comma 65, della Legge Regionale n. 5/2013;
- l'art. 31 del D.P.R. n. 380/01;

P R O P O N E

- **di considerare** la premessa parte integrante e sostanziale del presente atto;
- **di dichiarare:**
 - a) **che, sulla scorta** della valutazione risultante dalla relazione istruttoria, dall'analisi redatta dall'arch. Salzano de Luna allegata e da quanto in narrativa indicato, l'immobile di cui sopra non contrasta con rilevanti interessi urbanistici, ambientali e di rispetto dell'assetto idrogeologico, ai sensi dell'art. 31 comma 5 del d.p.r. 380 del 06/06/2001 e ss.mm.ii.;
 - b) **la prevalenza** dell'interesse pubblico, concreto ed attuale, ai sensi dell'art. 31, comma 5 D.P.R. 380/2001, alla conservazione e non alla demolizione dell'immobile distinto in N.C.E.U. del Comune di Anacapri, foglio 2, particella n. 795 sub 3, 4 e 5, acquisito al patrimonio comunale “ope legis”, con destinazione, ai sensi della Legge regionale della Campania n. 5 del 06/05/2013, concreta ed effettiva ad edilizia residenziale sociale, atteso che il Comune di Anacapri, per le ragioni in premessa esplicitate, deve far fronte all'emergenza abitativa dei cittadini richiedenti, in possesso di determinati requisiti, cui va assicurato il diritto ad abitare in una casa dignitosa e adeguata alle loro esigenze;

- **dichiarare** l'adottanda deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi di legge;

Il Vice Sindaco
f.to Francesco Cerrotta

Il Sindaco propone di votare la proposta agli atti del Consiglio testé letta a propria firma.

Il Capogruppo Pelli a nome del gruppo Consiliare “Anacapri Responsabile” preannuncia il voto favorevole del proprio gruppo alla proposta testè letta.

Alzano la mano in segno di assenso n. 12 Consiglieri su 12 presenti e 12 votanti.

Si approva all'unanimità.

Il Sindaco propone di votare l'immediata eseguibilità dell'atto.

Alzano la mano in segno di assenso n. 12 Consiglieri su 12 presenti e 12 votanti.

Si approva all'unanimità.

Vista la proposta del Vice Sindaco sig. Francesco Cerrotta, avente ad oggetto:DICH. DI PREVALENZA DELL'INT. PUBBLICO IMM. DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ANACAPRI FG 2, P.LLA N. 795 SUB 3, 4 E 5, ACQUISITO AL PATR. COMUNALE DA DESTINARE AD EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE AI SENSI L.R. CAMPANIA 5/2013 E ART. 31 DPR 380/01

Visto l'esito delle votazioni.

IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA

- **di approvare** integralmente la proposta al n. 3 dell'ordine del giorno dell'odierna seduta avente ad oggetto: DICH. DI PREVALENZA DELL'INT. PUBBLICO IMM. DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ANACAPRI FG 2, P.LLA N. 795 SUB 3, 4 E 5, ACQUISITO AL PATR. COMUNALE DA DESTINARE AD EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE AI SENSI L.R. CAMPANIA 5/2013 E ART. 31 DPR 380/01

- **di dichiarare**, con separati voti unanimi, la presente delibera immediatamente eseguibile ai sensi di legge.

La seduta si scioglie alle ore 10,25.



Pareri

Comune di Anacapri

Estremi della Proposta

Proposta Nr. 2019 / 53

Ufficio Proponente: Lavori Pubblici

Oggetto: DICH. DI PREVALENZA DELL'INT. PUBBLICO IMM. DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ANACAPRI FG 2, P.LLA N. 795 SUB 3, 4 E 5, ACQUISITO AL PATR. COMUNALE DA DESTINARE AD EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE AI SENSI L.R. CAMPANIA 5/2013 E ART. 31 DPR 380/01

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Lavori Pubblici)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1 e 147 bis comma1 TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 18/11/2019

Il Responsabile di Settore

Arch. Filippo Di Martino

Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49 comma1 e l'art.147 bis comma1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 18/11/2019

Responsabile del Servizio Finanziario

Adele Ipomea

Firmata ai sensi dell'articolo ... dalle seguenti

Il presente verbale, salva l'ulteriore lettura e sua definitiva approvazione nella prossima seduta, viene sottoscritto come segue.

IL PRESIDENTE
SCOPPA ALESSANDRO

IL SEGRETARIO COMUNALE
dr. CAPUANO LORENZO

Prot. N.

La suestesa deliberazione, ai sensi dell'art. 124 comma 1 del D.L.vo 18.8.2000 n. 267 viene affissa all' Albo Pretorio comunale per 15 giorni consecutivi dal 18/11/2019 al 03/12/2019.

[] Non è soggetta al controllo preventivo, ai sensi della deliberazione di G.R.C. n. 6085 del 09.11.2001;

Dalla residenza comunale, li 18/11/2019

IL SEGRETARIO COMUNALE
dr. CAPUANO LORENZO

Il sottoscritto Segretario comunale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

Che la presente deliberazione :

- è stata affissa all'Albo Pretorio comunale per quindici giorni consecutivi:
dal 18/11/2019 al 03/12/2019.
- E' divenuta esecutiva il giorno: 29/11/2019

[] decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134 c. 3 D.L.vo n. 267 del 18.8.2000).

Dalla residenza comunale, li

IL SEGRETARIO COMUNALE
dr. CAPUANO LORENZO



COMUNE DI ANACAPRI
PROVINCIA DI NAPOLI

Prot. n. 17968

Addì, 5 novembre 2019

Al Responsabile del Settore Uffici Tecnici
Arch. Filippo Di Martino

S E D E

Oggetto: Immobile Via Lo Funno n. 26.

In allegato, si trasmette l'analisi redatta dall'arch. Massimo Salzano de Luna prot. n. 17961 del 5.11.2019, relativa all'immobile in oggetto, che, per le vie brevi, è stato indicato al predetto professionista, al fine di sottoporla al vaglio del Consiglio comunale.

Con la presente si chiede, altresì, alla S.V. di sottoporre all'esame della Commissione Paesaggistica la pratica in oggetto indicata.

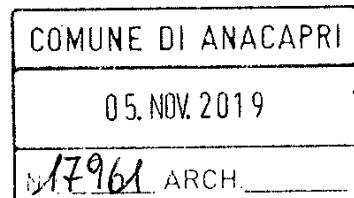
Distinti saluti.

IL VICE SINDACO
(Francesco Cerrotta)

Vice Sindaco - Francesco Cerrotta

Da: salzanodeluna@libero.it
Inviato: lunedì 4 novembre 2019 18.50
A: vicesindaco@comunedianacapri.it
Oggetto: 2019-11-04- Anacapri - Analisi ai sensi art_31_c_5_DPR380_01 - Immobile via Lo Funno n_26

Massimo Salzano de Luna ha condiviso il seguente file con te:



2019.11.04_ANALISI ai ...pdf

[Visualizza file](#)

Il collegamento scadrà il 11 novembre 2019

Utilizza il link sopra per scaricare i file. Si aprirà una nuova pagina dalla quale potrai scegliere quali file scaricare.

To download all desired files click on the link above. You will be taken to a new page that allows you to pick the files you want to download.

Egregio Vicesindaco,

allego analisi ai sensi art_31_c_5_DPR380_01 per l'immobile di via Lo Funno n_26 in conformità all'incarico ricevuto.

La pregherei di far protocollare la seguente mail in quanto non trasferibile con pec a causa dell'allegato di eccessive dimensioni.

nel ringraziare, porgo distinti saluti,

Arch. Massimo Salzano de Luna

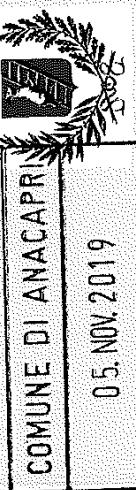


STUDIO TECNICO SALZANO DE LUNA
via F. Crispi 63 - 80121 - Napoli
arch. Massimo Salzano de Luna

ANALISI ai sensi dell'art. 31 c. 5 del D.P.R. 380/01

Immobile sito in via Lo Funno 26, Anacapri (NA)

Novembre 2019



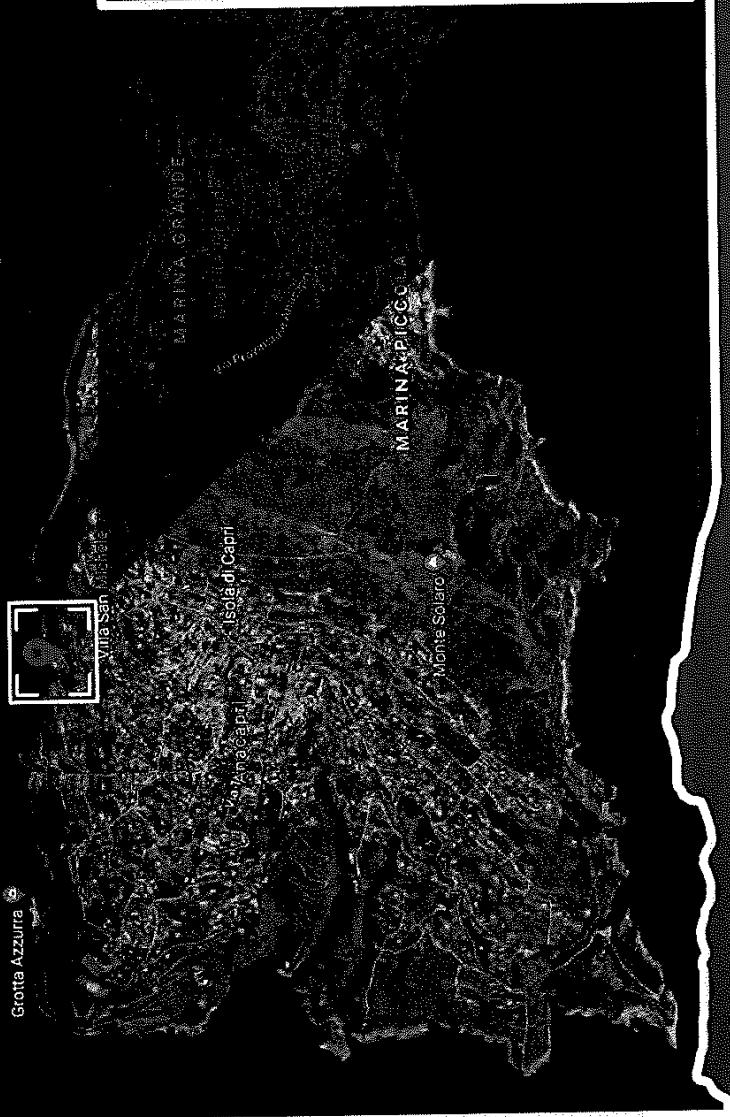
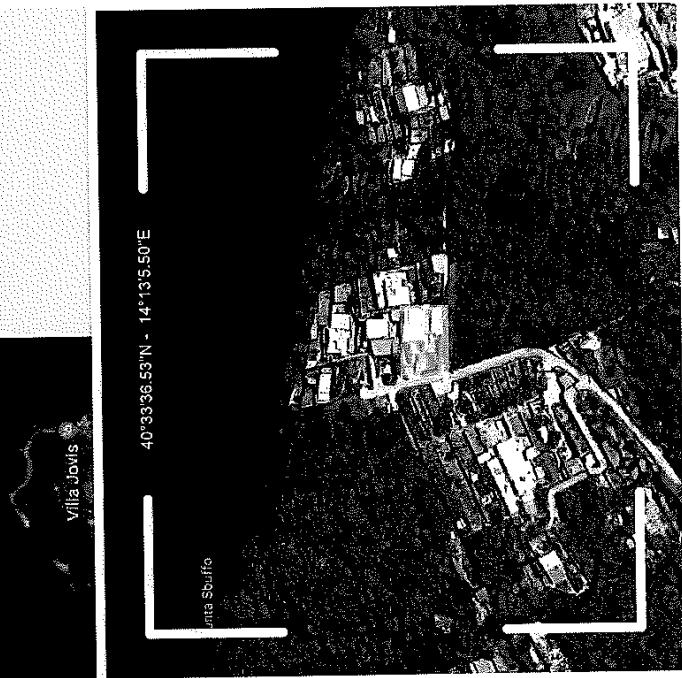
COMUNE DI ANACAPRI
05 NOV. 2019
N 17962 ARCH.

COMUNE DI
ANACAPRI (NA)



40°33'36.55"N - 14°13'50"E

Villa Soffio



ANALISI ai sensi dell'art. 31 c. 5 del D.P.R. 380/01

1. PREMESSA E MOTIVAZIONI

Il Comune di Anacapri ha l'esigenza, scaturita dalle motivazioni che di seguito saranno argomentate, di valutare se sussiste o meno il prevalente interesse pubblico - ai sensi dell'art. 31, comma 5 del D.P.R. 380/2001 - per taluni immobili illegittimi acquisiti al patrimonio indisponibile dell'Ente locale, al fine di fronteggiare alcune emergenze di diversa natura che possano contemporaneamente il giusto equilibrio tra vari interessi primari interagenti posti alla base dei principi della Costituzione, quali la salvaguardia del territorio, il diritto alla salute, i servizi pubblici essenziali, il diritto all'istruzione, l'emergenza abitativa, i servizi sociali.

Ne consegue che il punto d'equilibrio nel bilanciamento di sopravvenute emergenze fese al mantenimento di un particolare immobile/infrastruttura irregolare (quali, per mero esempio non esaustivo, da destinare ad uffici pubblici, alloggi di edilizia residenziale pubblica, housing sociale, opere pubbliche o di interesse pubblico, opere di urbanizzazione secondaria, programmi di valorizzazione immobiliare anche con l'assegnazione in locazione degli immobili destinati ad uso diverso da quello abitativo o programmi di dismissione immobiliare), è idoneo a legittimare la soluzione del Comune e la redenzione dell'edificato.

Una volta accertata la sussistenza del prevalente interesse pubblico, occorre altresì verificare che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico.

Ciò premesso, l'Amministrazione procedente intende, nella presente valutazione, verificare se sussistano tali presupposti in un immobile ubicato in via Lo Funno n. 26 (di seguito "oggetto identificato e descritto"), apponendovi la destinazione ad alloggio per edilizia residenziale sociale (Housing sociale) in forza della norma anzidetta e di quelle emanate dalla Regione Campania su tale argomento.

Ed infatti l'Housing sociale risulta ancora molto frequente nelle applicazioni pratiche dell'istituto, come attestato anche dalla vasta casistica giurisprudenziale.

Il legislatore, infatti, ha riservato all'organo politico dell'Ente locale uno specifico margine di discrezionalità amministrativa, con l'evidente conseguenza che l'esistenza di fabbisogni abitativi insoddisfatti è uno dei motivi che rendono inopportuna la distruzione di fabbricati ben fatti che si possono prestare a far fronte alle esigenze di questo tipo.

Con il mantenimento dell'immobile, come quello sopra individuato, per prevalente interesse pubblico - *verificate le condizioni di non contrasto con rilevanti interessi urbanistici, ambientali ed idrogeologici che contrabbancano il mantenimento o meno di un particolare immobile o infrastruttura illegittima* - viene ritenuta scongiurata la probabilità di danno futuro in conseguenza della effettiva disponibilità materiale o giuridica; quindi la persistente disponibilità ed utilizzo del bene da parte di una famiglia bisognosa senza alloggio, costituisce un elemento neutro sotto il profilo dell'offensività senza che esista un reale pregiudizio degli interessi attinenti al territorio o una lesione del bene giuridico protetto.

Soccorre, tra le altre motivazioni, che la soluzione di utilizzare anziché demolire l'immobile illegittimo, comporterebbe notevoli risparmi pubblici facendo evitare i costi della demolizione, significativamente più alti rispetto al mantenimento del manufatto, proprio in assenza di disponibilità di altre idonee proprietà pubbliche, con l'ulteriore prerogativa di far percepire all'Ente un canone locativo calmierato proveniente dal beneficiario, oltre a sollevare l'Amministrazione dal costo di eventuali lavori di adeguamenti di varia natura di cui potrebbe necessitare il cespite che verrebbero poste in capo all'assegnatario.

Tali, evitate, componenti di spesa, non sono però base giustificativa del "prevalente interesse pubblico" (che consente al Comune di non procedere alla demolizione in danno dell'autore della costruzione non legittima), valendo esse piuttosto quali derivate logiche e fenomeniche della vera decisione assunta dall'Ente locale.

Difatti, la scelta di inserire in un immobile già acquistito a patrimonio una famiglia senza dimora, appare più che legittima in un contesto ove vi è la totale assenza di immobili pubblici da destinare a residenza, e dove è evidente la scarsissima disponibilità di abitazioni private da prendere in locazione sia per l'altissimo valore locativo che il mercato genera sull'isola di Capri, sia perché sempre più difficili da trovare.

Valutata ed accertata la assoluta compatibilità della destinazione impresa all'immobile, l'ulteriore lesione del bene protetto, derivante dal futuro uso dell'opera abusiva, è stata ritenuta alla stessa stregna esclusa in quanto è stata altresì verificata la compatibilità, ex art. 31, V comma D.P.R. 380/01, tenendosi conto della natura di quest'ultimo e della situazione pressente alla realizzazione dell'opera, senza aggravamento derivante dall'uso dell'immobile anche con riferimento all'ecosistema protetto dal vincolo paesaggistico, oltre che sotto il profilo urbanistico ed idrogeologico, il tutto in un necessario bilanciamiento di interessi, avuta comunque presente, in una gerarchia dei valori costituzionali, la natura di diritti condizionati come probabilità di danno futuro.

Il rischio di offesa al territorio ed all'equilibrio ambientale, a prescindere dell'effettivo danno al paesaggio e dall'incremento del carico urbanistico, non perdura in stretta connessione con l'utilizzazione della costruzione ultimata.

L'immobile è così stato messo in relazione con i valori protetti ai fini della valutazione tecnica fra il manutenimento dell'immobile medesimo ed il tutelato interesse pubblico paesaggistico: valutazione che è istanzialmente finalizzata a evitare che sopravvengano alterazioni inaccettabili del precedente valore protetto.

Il primo passo consiste nel prendere in considerazione gli aspetti ambientali significativi, sia diretti che indiretti, che riguardano il territorio considerato e le attività correlate alla sua antropizzazione, valutare l'impatto e ricercare gli strumenti che consentano di minimizzare gli effetti.

ANALISI ai sensi dell'art. 31 c. 5 del D.P.R. 380/01

L'analisi e la valutazione dell'immobile ai sensi dell'art. 3, comma 5 del D.P.R. 380/2001 sono state opportunamente svolte con riferimento alle risultanze derivanti dal presente studio, in particolare:

- all'ambito territoriale interessato;
- alla tipologia di immobile in relazione al contesto e alle caratteristiche tipologiche dell'abuso;
- alla compatibilità con il vigente o il redigendo strumento urbanistico generale comunale, con adeguata valutazione in ordine al rapporto tra l'abuso e la zona d'interesse, tenuto conto degli strumenti urbanistici vigenti o in itinere o degli atti di indirizzo pianificatorio dell'Amministrazione Comunale. La valutazione tiene conto delle oggettive situazioni, delle vocazioni territoriali dell'area e delle prospettive di sviluppo territoriale.
- nell'ambito dei rilevanti interessi urbanistici è stata, per l'area vincolata paesaggisticamente, valutata l'incidenza dell'opera abusiva sulla percezione e sul godimento del paesaggio, tenendo conto del contesto antropico esistente - ormai unicamente costituito - con considerazione dei valori paesaggistici e dell'oro reale ed intrinseco significato.
- ai rilevanti interessi ambientali che sono stati opportunamente valutati, tenendo conto della eventuale inclusione dell'immobile in aree ZPS o SIC, nonché con riferimento alle norme vigenti in materia (D.lgs. n.152/2006, D.P.R. n.357/1997, L.R. n.33/1993), in particolare per "Rilevanti interessi ambientali".

alla classificazione delle opere abusive ai fini del rischio idrogeologico per valutare il mantenimento dell'immobile anche con possibilità di adottare, se del caso, eventuali misure di mitigazione del rischio.

Nel caso in esame sono stati analizzati ed evidenziati i contributi di tutte le azioni che si prevede possano generare interferenze con l'esistente.

Alla luce delle analisi effettuate, ci si è trovati quindi a valutare il mantenimento dell'opera che sarà appunto l'unico intervento di sostituzione del suolo analizzando gli impatti potenziali sull'ambiente naturale e la variazione delle strutture negli ecosistemi.

La valutazione ad ampio spettro che è illustrata nello screening a corredo del presente studio, ha portato a riconoscere e ad accettare che il manufatto da mantenere, pur rientrando un contesto paesaggistico di ben nota tutela, è correttamente inserito nel contesto ambientale di riferimento e comunque tale da non generare impatti significativi di cui all'art. 3, comma 5 del D.P.R. 380/2001.

2. IL PAESAGGIO, L'AMBIENTE E LA SUA EVOLUZIONE CONCETTUALE

Sia nella ricerca accademica, che nella prassi amministrativa, non esistono oggi dei metodi unanimemente riconosciuti per identificare, studiare e descrivere il paesaggio; lo stesso accade per i sistemi di valutazione, tema ancora più difficile e controverso, che, nella attuale articolazione delle culture, delle politiche e degli strumenti operativi che caratterizzano i diversi Paesi, anche al loro interno, non trova un consenso generale.

È noto che il concetto di paesaggio e l'organizzazione del suo governo hanno radici e caratteri diversi nei Paesi europei: in molti di essi, soprattutto del nord Europa, si sono risolti quasi esclusivamente in una attività di tutela dei valori naturalistici e in una attenzione per i problemi ambientali ed ecologici; in altri hanno significato grande attenzione per gli aspetti formali, architettonici dello spazio; in altri ancora, per quelli economici, produttivi e ricreativi.

Stiamo vivendo, tuttavia, un periodo di profonde, veloci e generalizzate trasformazioni territoriali e altrettanto vasti sono i mutamenti che stanno subendo sia il concetto di paesaggio, che le politiche che i diversi Paesi stanno mettendo in atto per governarlo. Tra i tecnici, gli studiosi e gli operatori di tutta Europa vi è una diffusa consapevolezza che l'apparato concettuale e metodologico finora utilizzato per leggere e valutare i luoghi dal punto di vista del paesaggio sia insufficiente.

L'analisi di seguito condotta ex art. 31, V comma D.P.R. 380/01 del manufatto di via Lo Funo dimostra come sia necessario definire una maggiore chiarezza concettuale, impensabile anche solo una ventina di anni fa, per cui il paesaggio non è l'ambiente, né il territorio e richiede, come gli altri due concetti, finalità e strumenti specifici che non escludono gli altri approcci (quali il mantenimento di un fabbricato irregolare per prevalenti interessi pubblici), ma che vanno, piuttosto, ad integrarsi reciprocamente. Sta emergendo una attenzione per il paesaggio come archivio delle tracce della storia degli uomini e della natura, come bene culturale, patrimonio storico.

Le trasformazioni antropiche dei territori necessitano di strumenti di pianificazione e regolamentazione, anche di tali casistiche eccezionali, basati sulla conoscenza dei vari settori che compongono le sopravvenute esigenze (ad esempio di Housing sociale) per dar vita a soluzioni sostenibili che garantiscono la vocazione identitaria dei territori, senza ledere né prevalenti interessi pubblici, né ambientali.

La Convenzione Europea di Firenze (Ottobre 2000) designa il paesaggio quale "determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni".

Natura e cultura, quindi, costituiscono aspetti che sono contemporaneamente presenti all'interno di ogni paesaggio e non opera distinzioni, né concettuali, né operative, tra ciò che è considerato naturale e ciò che è considerato artificiale.

Il suo campo di applicazione non si limita, dunque, ad alcuni paesaggi (quelli considerati storici o naturali o eccezionali, ecc...), ma alla globalità dei paesaggi, siano essi aree urbane o periurbane, aree agricole, aree naturalistiche, sia straordinarie che ordinarie: in altri termini, essa pone il problema della qualità di tutti i luoghi di vita delle popolazioni, su tutto il territorio. Pertanto, la Convenzione Europea di Firenze impone politiche non solo di salvaguardia dei paesaggi esistenti, cui si riconosca una qualità, ma anche di produzione di nuovi paesaggi, sia nelle innovazioni che possono avvenire per adeguamenti infrastrutturali (strade, ferrovie, ecc...) o nelle aree in via di profonda trasformazione, sia nel recupero delle aree degradate (cave, zone industriali dismesse, zone di frangia urbana e periurbana, ecc...), sia nell'inserimento - o mantenimento, come nel caso in esame - nel tessuto esistente di determinate strutture o infrastrutture di cui necessita la comunità.

ANALISI ai sensi dell'art. 31 c. 5 del D.P.R. 380/01

Si tratta di una concezione vasta che individua nel paesaggio una risorsa sia culturale sia economica che risponde ad una precisa linea di tendenza che si è manifestata, anche se in modo diseguale e frammentario, nelle politiche per il paesaggio di diversi Paesi europei negli ultimi decenni. Tutti i luoghi, dunque, possono essere letti per i significati ed i valori culturali, naturali e ambientali, che sempre possono essere loro attribuiti e per gli specifici problemi che tali punti di vista pongono, seppure in misura diversa da luogo a luogo. Non ha senso, dunque, in linea teorica, dividere tra paesaggi "culturali" (ma anche *historic landscapes, antropic landscapes, ecc...*) e paesaggi "naturali", poiché tutti i luoghi sono leggibili per significati sia culturali sia naturali.

Il concetto di paesaggio ha assunto nel tempo una pluralità di significati, al punto da poter essere considerato come panorama da un punto di vista estetico-visuale, palinsesto da un punto di vista storico-culturale e insieme di ecosistemi da un punto di vista ecologico.

È un "sistema vivente in continua evoluzione", dotato di propria struttura (forma fisica e organizzazione spaziale specifica), funzionamento (forma dinamica interna dovuta al movimento ed al flusso di energia tramite acqua, vento, piante e animali) e cambiamento (oggetto nel tempo in funzione della dinamica e delle modifiche nella struttura).

"Tale varietà e complessità semantica deve essere vista come una maggiore valorizzazione sinergica in tutti i momenti del difficile confronto con le istanze d'utilizzazione e di trasformazione del territorio."

Tali considerazioni sono desunte dalla "Carta di Napoli", documento redatto a conclusione della "Prima Conferenza Nazionale sul Paesaggio" (Roma, 14-16 ottobre 1999), convocata con l'obiettivo di accelerare i processi volti a fare del paesaggio una risorsa strategica per il futuro e uno dei fondamenti su cui basare lo sviluppo sostenibile del Paese.

Essi sono riferibili in particolare:

- della rinascita generale dei valori e degli interessi nei confronti del paesaggio, con aggiornamento e ampliamento del suo significato semantico;

- alla reale centralità del paesaggio in tutti i momenti di confronto con le istanze di trasformazione del territorio, nel quadro delle politiche di controllo dell'uso delle risorse.

Tale documento, considerato che il paesaggio:

- è fondato, pur essendo unitaria in trasformazione, su elementi che permettono la distinzione di tipi e di forme relativamente esclusive dipendenti dai diversi siti e dalla loro storia naturale e antropica, e che pertanto è possibile una classificazione dei diversi paesaggi presenti in una regione, stabilendone le caratteristiche strutturali e funzionali, utili anche come indirizzo e riferimento per la trasformazione e gestione, raccomanda che il paesaggio venga sottoposto a studio e valutazione.

Il paesaggio è, pertanto, interpretabile come testimonianza di una cultura e di un modo di vita, prodotto delle trasformazioni umane, ricco di "segni, strutture, configurazioni artificiali, sovrapposti in modo vario a quelli naturali..." (Calcagno Maniglio, 1998).

Ancora il paesaggio è connesso con il dato visuale e con l'aspetto del territorio, per cui si può porre l'accento su come il paesaggio si manifesta all'osservatore, su come gli elementi costitutivi si compongono in una "forma" riconoscibile e caratterizzante, sulla qualità dei quadri percepiti.

In tale ottica il mantenimento dell'immobile in questione - del tutto poco innattante e già adattato nella sua conformazione fisica alle linee terrazzate del territorio già anticamente autorizzato con i sistemi di filari artificiali di ulivi e casolari che

caratterizzavano la zona - lo ricordava tra gli indicatori dell'effettivo funzionamento del paesaggio inteso come "sistema di ecosistemi che si ripetono in un intorno", tra cui, ovviamente, è presente anche e soprattutto l'uomo.

Tra gli elementi che sono stati posti alla base dello studio per verificare la permanenza paesaggistica, ambientale ed idrogeologica del manufatto di cui trattasi, proprio al fine di integrare le istanze ambientali e paesaggistiche ai processi di trasformazione del territorio, troviamo:

- la non lesione della diversità e varietà di elementi e specie che compongono gli ecosistemi, continuando a permettere la ricchezza, la varietà di componenti e la diversità dei paesaggi;

- la stabilità e l'equilibrio, intesa come organizzazione stabile che nel complesso permette un più vasto campo di esistenza del paesaggio in grado di incorporare eventi esterni di disturbo (naturali e antropici);

- l'introduzione di elementi di naturalità e di connessioni ecologiche che consentano paesaggi e spostamenti di materia ed energia, attraverso l'eventuale mitigazione ambientale e l'inserimento di ulteriori superfici a verde sovratte nella realizzazione del manufatto.

In accordo alla Relazione esplicativa della Convenzione Europea del Paesaggio, il mantenimento dell'opera irregolare comunque consente di:

- conservare e valorizzare gli aspetti significativi o caratteristici del luogo giustificati dal suo valore di patrimonio derivante dalla sua configurazione naturale e/o dal tipo di intervento umano;

- accompagnare i cambiamenti futuri dell'area riconoscendo la grande diversità e la qualità dei paesaggi ereditati dal passato, sforzandosi di preservare, o ancor meglio arricchire tale diversità, e tale qualità, invece di lasciarla andare in rovina o abbandono non essendo più coltivata;

- promuovere uno sviluppo sostenibile, discendendo l'opportunità di riconoscere che l'intervento dell'uomo è così profondo e complesso che ormai non si può più parlare di paesaggi "naturali", bensì di paesaggi "culturali", intendendo con questo il frutto insindacabile di secoli di integrazione tra "natura" e "umanità";
- salvaguardare attivamente il carattere e la qualità di un determinato paesaggio ai quali le popolazioni riconoscono un valore, consentendo le trasformazioni che non ne compromettano la conservazione;
- l'armonia tra le esigenze economiche con quelle sociali e ambientali che mirano a garantire la cura costante dei paesaggi e la loro evoluzione armoniosa.

La "Carta di Napoli" ribadisce che la tutela del paesaggio deve essere adeguata alle caratteristiche evolutive del paesaggio stesso e che pertanto non può limitarsi a misure vincolistiche e di limitazione, ma deve svolgere un ruolo attivo in riferimento alle necessarie azioni di conservazione, potenziamento, riqualificazione e gestione delle sue componenti riproducibili, molte delle quali strettamente dipendenti dalla presenza umana.

L'attribuzione di valore alle tipologie di paesaggio non deve, pertanto, avere come conseguenza solo l'impostazione di servizi, obblighi e sogezioni (vincoli e divieti), ma deve sempre scegliere in positivo le migliori opportunità per una conservazione sostenibile, anche in riferimento all'interesse socio-economico (sviluppo o emergenze in mancanza di abitazioni per housing sociale) del territorio e dei suoi abitanti, mediante adeguati processi di mantenimento dell'esistente, benché illegittimo, ma utilizzato per fini sociali, collettivi e pubblici di prevalente interesse.

ANALISI ai sensi dell'art. 31 c. 5 del D.P.R. 380/01

3. LE TRASFORMAZIONI STORICHE DEL PAESAGGIO CULTURALE

Come ampiamente esposto nel precedente paragrafo, la presente analisi ai sensi dell'art. 3, comma 5 del DPR 380/2001, vertente sulla possibilità di mantenere o meno il manufatto irregolare all'interno del contesto esaminato contemporaneo esigenze di varia natura, deve partire dalla lettura del "Paesaggio Culturale", inteso come il frutto insindacabile di secoli di integrazione tra "natura" e "umanità".

Di seguito, quindi, si tratterà dello studio dei Beni Culturali del territorio in esame, quale prodotto etnico di un popolo che, pur riconoscendo la memoria della propria storia, lo collega in maniera insindacabile alle caratteristiche fisiche del luogo (Beni Ambientali), che hanno determinato la nascita e lo sviluppo di tale cultura.

L'immobile, oggetto della presente analisi, situato in via Lo Fummo n. 26 del Comune di Anacapri, è ubicato su di un terrazzamento naturale degradante verso la sottostante zona costiera, nonché arretrata rispetto alla viabilità pubblica, e si colloca in un'area destinata in origine alla coltivazione di uliveti ormai abbandonate.

Le planimetrie storiche, già a partire dal 1808, confermano tale originaria vocazione agricola, sebbene già evidenziando segni di antropizzazione, quali manufatti rurali a servizio delle coltivazioni disposti su terrazzamenti posizionati secondo l'orografia del territorio e le sue curve di livello, proprio come il manufatto oggetto di studio. Si trattava di prime case e depositi rurali presenti nell'area settentrionale dell'isola di Capri, collegate al centro di Anacapri da sentieri vicinali (da qui via Lo Fummo, conducente verso la zona costiera).

Le allegate planimetrie mostrano già la presenza di un esile ed irregolare tessuto viario, che partendo dalla strada principale, si dirama ad albero, rispettando un'organizzazione gerarchica (via G. Orlandi, via Vignola, via Lo Fummo),

caratterizzata da strette strade vicinali, vicoli ciechi, strette scalette e corti chiusi. Tale impianto viario, influenzato dalla tradizione urbanistica islamica dei nuclei arroccati sorti per chiari scopi difensivi contro le invasioni barbariche, denota l'evoluzione antropica del territorio, che, seppur imperfetto, vuole rispondere alle esigenze della popolazione.

Via Lo Fummo nel tempo ha subito una naturale trasformazione da semplice strada vicinale a vera e propria arteria pubblica anche per rispondere alle esigenze di un territorio che si andava estendendo sia come popolazione che come attività sociali ed economiche.

L'esigenza di ampliare i collegamenti viari verso il porto di Marina Grande ha avuto risposta nel 1874, anno di completamento della strada carabile. Fino a quel momento, la natura di Anacapri era principalmente agricola, mentre scarso era l'interesse turistico per le difficoltà a raggiungere tale sito, avendo come unico collegamento tra Capri ed Anacapri la scalza Penicìa di origine greca.

Tale trasformazione dell'assetto viario ha comportato un cambiamento di vita nel Comune di Anacapri ed un incremento del turismo, e naturalmente dell'incidenza antropica.

Già nel 1794, Friedrich Weinbrenner descrive questi esempi di edilizia spontanea:

"Durante il tragitto osservammo una bassa casetta rurale che come sempre aveva una pergola e si trovava nei pressi della strada immersa in un giardino..."

Le abitazioni di campagna erano sempre contornate da ampi giardini e pergole sostenute da colonne. Il colonnato presente nella casa rurale non ha un aspetto meramente estetico, quale reminiscenza dell'ambiente della

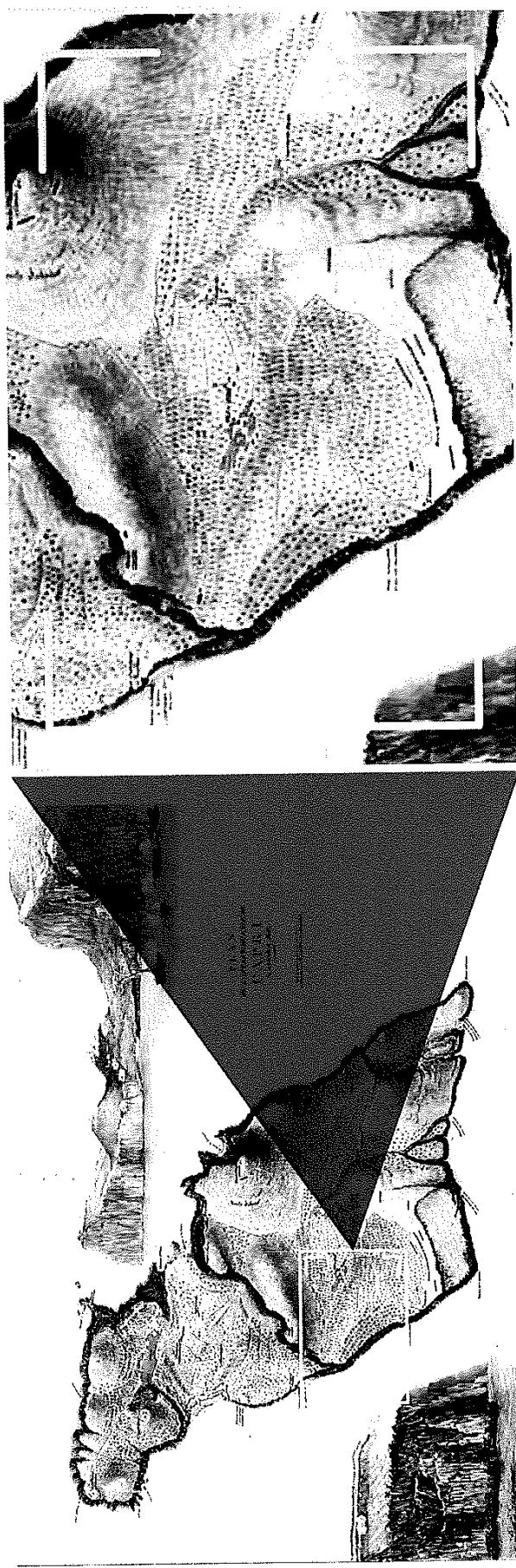


Fig.01. da "Plan de l'antique de l'île de Capri le 4 octobre 1808" - ANF, Archives Maran

ANALISI ai sensi dell'art. 31 c. 5 del D.P.R. 380/01

domus romana, si rivela anche utile a sostenere la vita. Spogliandosi di ogni decoro, la colonna caprese ha un'anima di pietra di roccia saldati con pizzolana, che modella la sagoma dello stelo, impoverito e rivestito di semplice intonaco bianco.

Dall'Ottocento in poi, le rustiche dimore si trasformano in residenze signorili. Il colonnato assume un aspetto meramente decorativo, alla vita vengono inserite altre essenze vegetali passate nel tempo dalle tinte sobrie di glicine, caprifoglio e pallide rose alle esplosioni sgargianti dei rampicanti tropicali. Il colonnato si trova disposto ad incorniciare il panorama, oppure ad evidenziare il percorso verso l'ingresso della villa, tra le colonne non mancano panchine su cui il visitatore può godersi il panorama o la quiete del giardino, come mostrato nelle foto che seguono.

Tali caratteristiche sopra esposte sono state nel complesso riscontrate già nell'immobile in via Lo Fumio n. 26, oggetto di studio, quasi a testimoniare che anche l'utilizza spontanea risente (ed ha risentito istintivamente) di tali caratteri architettonici.

Durante il Novecento, si affermano in parallelo altri modelli abitativi.

Letterati ed amanti dell'arte preferiscono risiedere fuori dalla città, in una dimora suburbana collocata al centro di un parco ben curato. Spinti dalla voglia di maggior riservatezza, lontano dai rumori della città, cercano luoghi che, per lo stretto legame che hanno con la natura, permettano a chi li abita di immergersi in un mondo idilliaco senza tempo.

Pertanto, in presenza di nuove esigenze abitative destinate a soggetti più bisognosi, soprattutto per chi dimora e lavora sull'isola, ben potranno essere tollerate le acquisizioni a patrimonio pubblico per Housing sociale (quindi con prevalente

interesse pubblico) di quegli immobili irregolari.

Il mantenimento dell'immobile di via Lo Fumio n. 26, è in linea ai criteri ed alle esigenze sopra evidenziate, perseguendo il principio del minor consumo del suolo e di recupero del patrimonio esistente, promosso dalla Linea Guida per il Paesaggio del Piano Territoriale Regionale e Provinciale di Napoli.

L'immobile, seppur rientrando in zone del paesaggio suscettibili di interesse, è oramai rientrato a far parte delle aree urbanizzate, già definite "oasi sparse" dal P.U.C. adottato dal Comune di Anacapri, pur mantenendo la collocazione di area a verde agricola nel P.R.G. dello stesso Comune.

Tale diversificazione di zona da P.R.G. a P.U.C. è prova di una costante e fisiologica trasformazione antropica, ormai assunta dai piani territoriali comunali; inoltre, non è affatto da labilità di natura idrogeologica e non ricade in area di inedificabilità assoluta.

In conclusione, esso si inserisce in maniera armonica e non stridente nell'assetto del paesaggio e del territorio, non limitando le visuali panoramiche e lo skyline; rimarrà nell'opportunità della Commissione del Paesaggio e comunque dell'Ente preposto alla tutela del vincolo definire eventuali misure di mitigazione, al fine di rimuovere tutti gli elementi dissonanti e superfici e consentire una maggiore permeabilità del suolo.

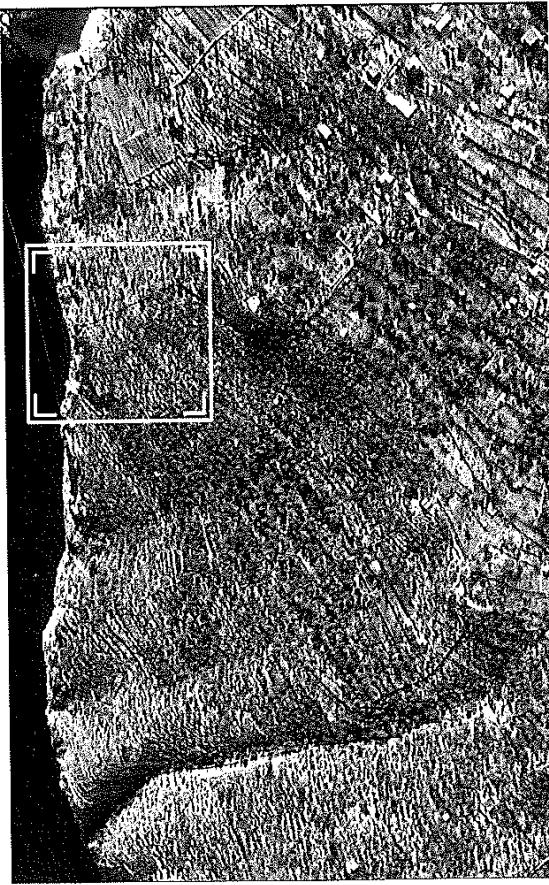


Fig.02. L'isola di Capri nel 1889 (Wagner)

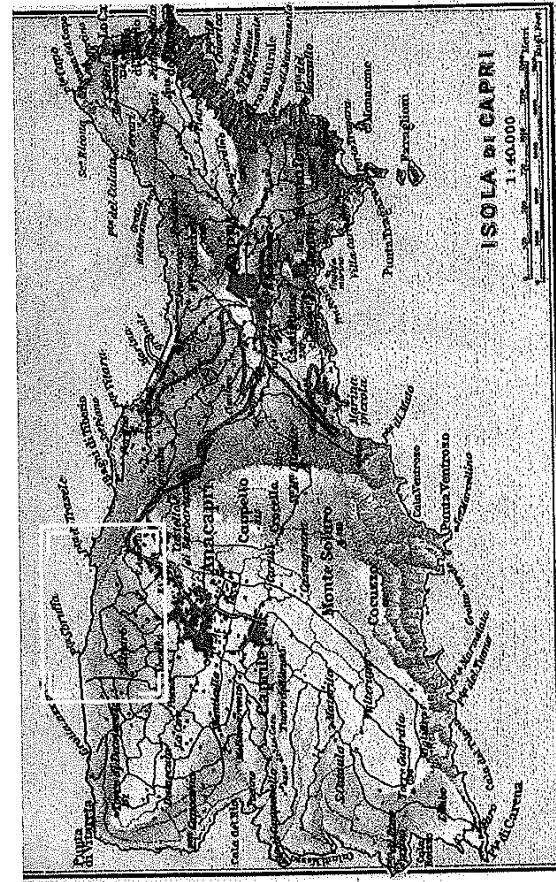


Fig.03. Aerofoto I.G.M. (Istituto Geografico Militare), 1943

ANALISI ai sensi dell'art. 31 c. 5 del D.P.R. 380/01

4. AMBIENTE

La stima degli impatti sull'ambiente, indotti dall'immobile oggetto di studio, ha messo a confronto, sulla base di dati caratterizzanti lo stato di qualità delle diverse componenti ambientali, urbanistiche ed idrogeologiche, la situazione in assenza dell'opera e quella successiva al suo mantenimento.

Nel caso in esame sono stati analizzati e sommariamente quantificati i contributi di tutte le azioni che si prevede possano generare interferenze con l'esistente.

Alla luce delle analisi effettuate, ci si trova quindi a valutare, un mantenimento dell'opera che sarà appunto l'unico intervento di sostituzione del suolo analizzando gli impatti potenziali sull'ambiente naturale e la variazione delle strutture negli ecosistemi.

Quindi, il primo passo consiste nel prendere in considerazione gli aspetti ambientali significativi, sia diretti che indiretti, che riguardano il territorio considerato e le attività correlate alla sua antropizzazione, valutarne l'impatto e ricercare gli strumenti che consentano di minimizzare gli effetti.

4.1. Fauna

Il territorio in esame è quasi interamente costituito da un ecosistema di origine antropica, in cui predominano terreni agricoli. La vegetazione è costituita da monocolture in cui si possono inserire infestanti, nonché filari o siepi con aggregamenti arbustivo-arboresi, lungo i confini dei campi o lungo i terrazzamenti antropici che originariamente ospitavano piante/giorni di alvi oggi quasi del tutto abbandonate.

Gli impatti potenziali sulla fauna possono essere rappresentati da disturbi imputabili alle emissioni di inquinanti in atmosfera o emissioni sonore, in particolare per l'avifauna presente, date dalla presenza di un insediamento umano a scopo residenziale che, nel caso in esame, si sono rilevate esigue o del tutto inesistenti. Pertanto, si considera che il mantenimento del manufatto con la destinazione impresa non sarà tale da causare un impatto considerabile sull'avifauna presente.

4.2. Paesaggio

Va precisato che l'area oggetto d'interesse è stata riconosciuta area di notevole interesse pubblico, cd è sottoposta a Vincolo Paesaggistico ai sensi della Legge n. 1947 del 29/06/1939 "Trotzazione delle Bellezze Naturali" ora Beni Paesistici soggetti a tutela ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs n.42 del 22/01/2004 "Codice dei Beni culturali e del Paesaggio".

Il territorio interessato dalla costruzione oggetto di mantenimento è costituito da un paesaggio omogeneo quanto a morfologia, degradante verso il mare, attualmente destinato in gran parte ad usi agricoli (seminativi con tessitura su terrazzamenti artificiali, alternati a ulivi di impianto non naturale e vigneti in collina) e disseminata di alcune cascine, interessata anche da alcuni vecchi edifici alcuni dei quali in disuso (come ad es. il primo modello di architettura razionale con terrazzamenti della c.d. *vite a barbatello* operata dalla Cirio), lambita da infrastrutture viarie di comunicazione e intersecata da altre di minor importanza.

Dal punto di vista paesaggistico, il mantenimento dell'opera, comporterà un'alterazione minimale e trascurabile, in quanto

si tratta di un costruito già inserito in un contesto anpiantato antropizzato, estremamente prossimo al centro abitato, e dotato di antiche infrastrutture viarie da sempre esistenti per esigenze agricole che, col tempo, sono state sempre più abbandonate poiché molto impegnative e spesso non redditizie, e limitati e rimaste in via solo per uso proprio limitandone alle esigenze familiari di chi abita e vive il territorio; pertanto gli effetti sul paesaggio avverranno in un ambiente dai connotati manifestamente antropizzati gradualmente nel corso del tempo su tale area d'interesse.

Alla luce delle analisi e delle valutazioni effettuate la previsione degli interventi comporta impatti di tipo lieve rispetto alla sensibilità degli ambienti analizzati, giungendo alla conclusione che è possibile affermare che gli impatti dovuti alla permanenza dell'opera risultano non rilevanti.

4.3. Urbanistica

Le possibilità edificatorie previste dal P.R.G. del P.T.P. e dal redigendo P.U.C. riguardano esclusivamente interventi di ricucitura e ridefinizione del margine degli insediamenti esistenti, coerenti con una visione di mantenimento, valorizzazione e recupero dell'esistente finalizzati al rafforzamento della residenza stabile nei centri consolidati, consentendo un adeguamento qualitativo che non va ad incidere sul sistema ambientale circostante.

Infatti, per quanto riguarda la crescita edilizia, il Comune di Anacapri individua eventuali nuovi impegni di suolo quanto più possibile in sostituzione dell'edificato preesistente.

La situazione di sviluppo residenziale del centro abitato di Anacapri è caratterizzata da un moderato ma costante sviluppo che si identifica con piccoli interventi. Alla regolare crescita del residenziale nuovo si aggiungono le ristrutturazioni di vecchi casali ancora dislocati nel territorio.

Le previsioni di mantenere un nuovo insediamento residenziale in luogo dell'abbattimento e di un minor utilizzo del suolo ormai compromesso caratterizzato da una buona qualità costruttiva ed estetica, immediatamente prossima alla maglia del centro abitato, consentono di ritenere che tale manufatto possa senza alcun dubbio essere inserito nella maglia urbanizzata, e tende a completare in modo organico e razionale la prevalente esigenza pubblica di offrire abitazioni per housing sociale e chi non possiede un'abitazione e risiede e lavora sull'isola.

4.4. L'aria, l'acqua, il suolo ed il soprassuolo

In considerazione della tipologia del fabbricato oggetto di mantenimento, non sono previste né prevedibili sensibili alterazioni permanenti e significative delle componenti ambientali quali l'aria, l'acqua, il suolo ed il soprassuolo.

Potranno, se del caso, essere contemplati interventi di bonifica ambientale (e paesaggistica) quale la rimozione delle lastre di pavimentazione cementizie esistente al fine di consentire una maggiore permeabilità del suolo; la demolizione di porzioni o di manufatti non necessari o in eccesso rispetto alle esigenze, o troppo onerosi da adeguare; interventi volti alla riqualificazione per la qualità architettonica del manufatto in un contesto a destinazioni compatibili con la residenza e completo di tutte le infrastrutture a cui potrà essere collegato; ripristino della fruibilità di un'area già in stato di abbandono e

ANALISI ai sensi dell'art. 31 c. 5 del D.P.R. 380/01

5. CONCLUSIONI

di evidente degrado, con il rischio di scarti abusivi.

Per i possibili impatti sul suolo e sottosuolo e sulle acque, già sono stati effettuati accurati accertamenti idrogeologici del sito dalle carte del territorio reperibili sul sito della Regione Campania e dello stesso Ente locale, che ha escluso rischi per la stabilità del suolo.

Dal punto di vista geologico, nel settore in esame esistono affioramenti di tipo calcareo.

L'idrografia, almeno nelle linee essenziali, può considerarsi limitata alle astre fluvio - torrentizie principali; sono inoltre presenti altri modesti imphui la cui rete originaria di deflusso, coincidendo con appezzamenti coltivati, risulta spesso modificata dai fossi di confine. La permeabilità verticale nell'area in esame consente comunque un sufficiente assorbimento delle acque meteoriche; riguardo alle acque sotterranee sono presenti modeste falde sospese, probabilmente localizzate in corrispondenza di orizzonti più francamente granulari o ciottolosi entro la coltre superficiale.

Il mantenimento dell'immobile in esame non presenta particolari problemi connessi alle caratteristiche geomorfologiche, dato che la superficie dei terrazzamenti naturali ed antropici si presenta debolmente inclinata, stabile, e non sono previste ulteriori operazioni di scavo in posizione da arrecare potenziali instabilità alle strutture esistenti. Nel quadro stratigrafico complessivo è rilevata al piano di fondazione la presenza di materiali di caratteristiche prevalentemente rocciose calcaree, la cui consistenza è in aumento progressivo con la profondità; dell'analisi dei dati disponibili riguardo all'aspetto geotecnico degli orizzonti indagati, è da ritenere possibile l'adozione delle attuali ed usuali fondazioni dirette in analogia all'adiacente area. In tal caso, si ritiene comunque opportuno verificare e rilevare il substrato con apposita perizia geotecnica ed idrogeologica, anche attraverso saggi mirati, che possa verificare e suggerire eventuali opere correttive tese alla maggiore stabilità e sicurezza della struttura.

Quindi, per quanto riguarda il rischio idraulico, l'intervento non ricade nelle aree soggette ad esondazioni fluviali; il tipo di trasformazione risulta essere compatibile con le norme di zona.

E' importante in chiusura far rilevare quanto segue: il mantenimento del manufatto di cui trattasi non comporta all'area interessata modifiche o alterazioni significative, come pure al contesto ambientale e non interferisce con la normativa comunitaria di tutela ambientale; non comporta rischi per la salute umana o per l'ambiente, né menoma il valore e la vulnerabilità dell'area interessata anche di conseguenza del non superamento dei livelli di qualità ambientale e dei valori limite normativamente previsti dell'utilizzo del suolo.

Pertanto, il manufatto realizzato, nel complesso, non genera:

- modificazioni della morfologia, quali sbancamenti e movimenti di terra significativi, in quanto la sistemazione eseguita ha ricalcato l'andamento reale e naturale del terreno già configurata a terrazzamenti artificiali e/o naturali per originari fini agricoli;
- riduzione della compagnie vegetale;
- modificazioni dello skyline naturale o antropico vista l'esigenza dei volumi realizzati;
- modificazioni della funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico, vista la collocazione e la modestissima estensione dell'intervento realizzato e la sua conformità dimensionale alle caratteristiche del limitrofo contesto urbanizzato;
- modificazioni dell'assetto percettivo, scenico o panoramico, in quanto, come già detto si sono già utilizzati gli elementi caratterizzanti l'edilizia locale (edifici su unici livelli sfalsati; colonne capri; pietra locale, vegetazione autoctona; ecc.)
- modificazioni dell'assetto fondiario, agricolo e culturale, perché l'area è stata quasi del tutto abbandonata delle sue colture di fine '800 sino a metà del secolo scorso ed ha, pertanto, risentito di una particolare antropizzazione ed urbanizzazione dettata da diverse e sopravvenute diverse esigenze rispetto a quelle originarie.

Ne discende che il mantenimento dell'immobile non contrasta con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'aspetto idrogeologico.

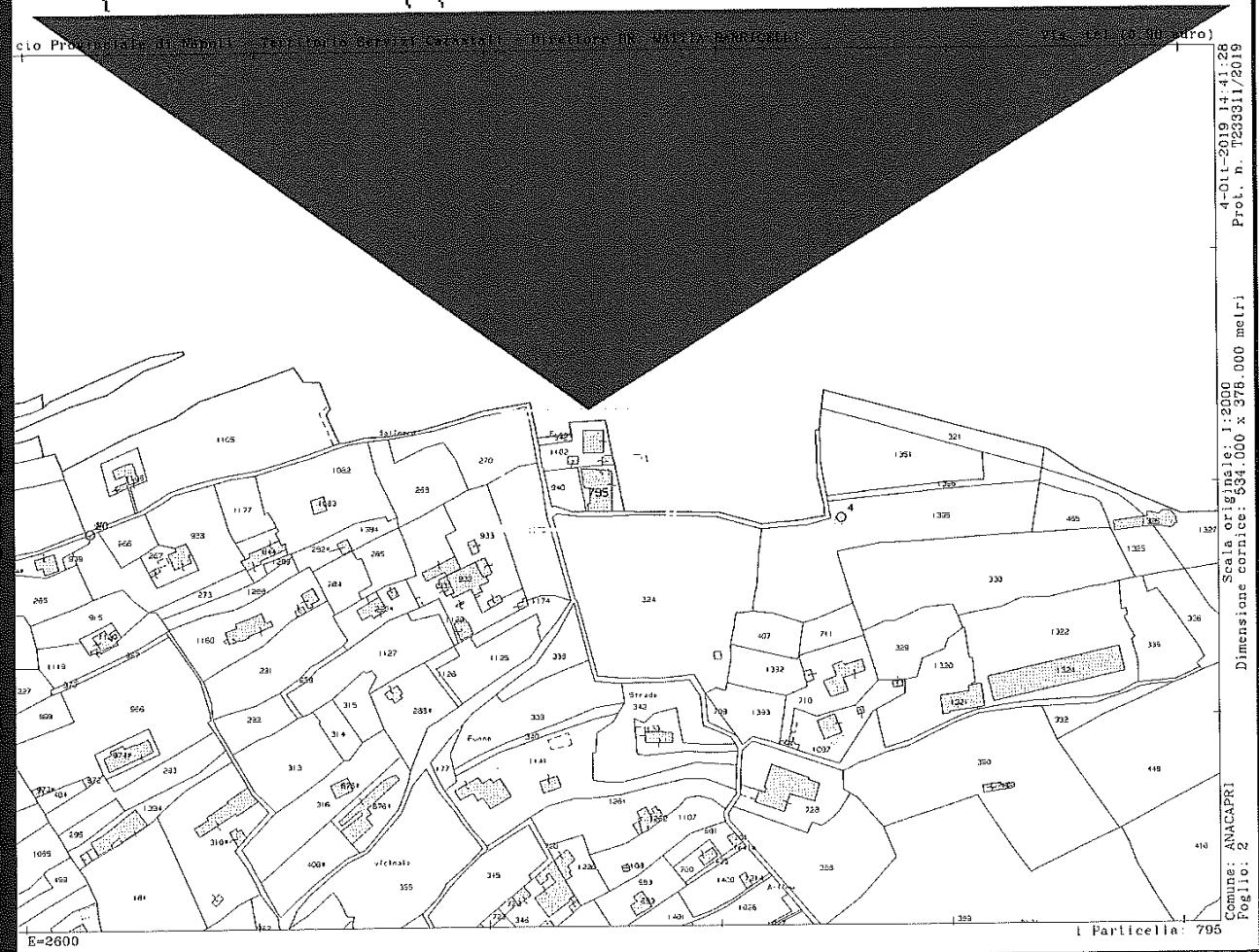
il tecnico

arch. Massimo Salzano De Luna
Firma digitale: 01/06/2015 10:45:59 UTC
Nome: arch. Massimo Salzano De Luna
Cognome: Salzano De Luna
Socia/na/ma: 01/06/2015 10:45:59 UTC
Data: 2013-01-04 14:52:49 +0100

**Massimo
Salzano De Luna**

Analisi della conformazione, consistenza, posizione e destinazione

ANALISI ai sensi dell'art. 31 c. 5 del D.P.R. 380/01



E=2600

Analisi della conformazione, consistenza, posizione e destinazione

ANALISI ai sensi dell'art. 31 c. 5 del D.P.R. 380/01



PIANO TERRA

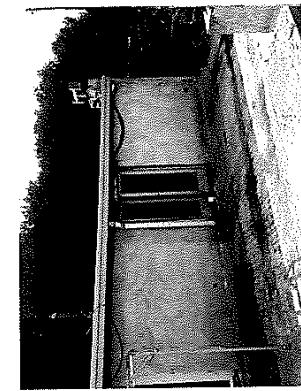
N.C.E.U.: Foglio 2 - Part. 795 - Sub 3 - Cat. A/3 - 4,5 vani

Superficie catastale totale: 94 mq

Sup. escluse aree scoperte: 94 mq

h interna: 2,76 m

Intestato a: GIORDANO Carlo



TERRAZZO COPERTO

N.C.E.U.: Foglio 2 - Part. 795 - Sub 4 - Cat. C/2

Consistenza: 44 mq

Superficie catastale totale: 50 mq

h interna: 2,50 m

Intestato a: GIORDANO Carlo



PIANO PRIMO

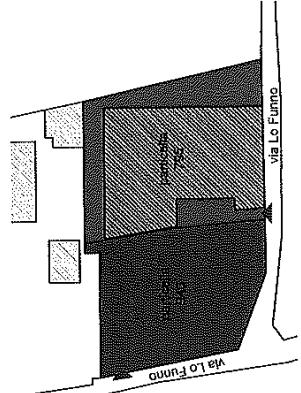
N.C.E.U.: Foglio 2 - Part. 795 - Sub 5 - Cat. A/3

Superficie catastale totale: 33 mq

Sup. escluse aree scoperte: 33 mq

h interna: 2,70 m

Intestato a: GIORDANO Carlo



PIANO SEMINTERRATO

N.C.E.U.: Foglio 2 - Part. 795 - Sub 6 - Cat. A/3

Superficie catastale totale: 33 mq

Sup. escluse aree scoperte: 33 mq

h interna: 2,70 m

Intestato a: SPANO Carlo

AREA ESTERNA 1

N.C.E.T.: Foglio 2 - Part. 795 - ENTE URBANO

Intestato a: GIORDANO Carlo

AREA ESTERNA 2

N.C.E.T.: Foglio 2 - Part. 940 - ULIVETO

Intestato a: SPANO Carlo

DATI CATASTALI

L'immobile risulta identificato al catasto urbano del comune di Anacapri al Foglio n. 2, Particella n. 795, subb. 3, 4, 5 ed al catasto Terreni al Foglio 2, particella 795 e per fusione avvenuta anche con la particella n. 940, il tutto oggetto di acquisizione da parte del Comune di Anacapri a seguito dell'inottemperanza all'ingiunzione di demolizione di opere edilizie abusive n. 8998 del 16/07/1996, nonché diniego alle istanze di condono edilizio prot. n. 3748 e prot. n. 3749 del 05/03/2008.

Poiché l'acquisizione del manufatto abusivo è disciplinata dall'articolo 31 del Testo unico edilizia (Dpr 380/2001) che recita: "Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di 90 giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, sono di diritto acquisiti al patrimonio del Comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita".

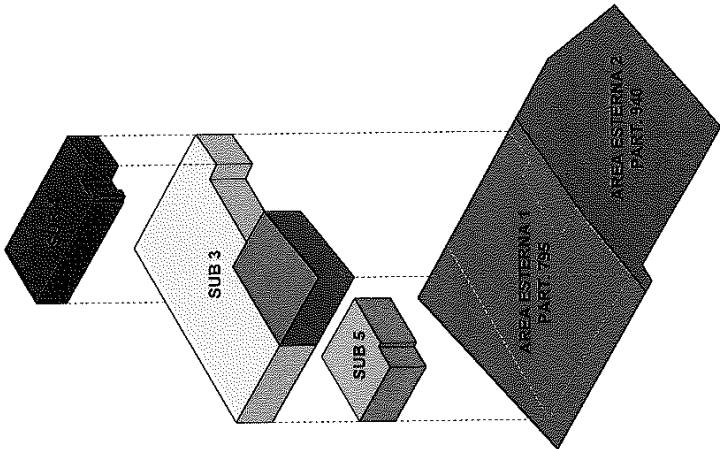
Vi è quindi, nel caso in esame, una discrezionalità amministrativa esercitata dal Comune relativamente all'acquisizione di un'ulteriore porzione di terreno, ovvero della contigua particella n. 940, oggetto di fusione, le unità immobiliari ricadenti sulla particella n. 795 (come accertato dal fascicolo di contenzioso edilizio n. 1782, in particolare la relazione dell'Ufficio Tecnico comunale prot. n. 13599 del 06/10/2004), particella da cui trova, tra l'altro, ingresso carabile e pedonale, rispetto a quella sulla quale insistono i fabbricati abusivi; per l'ulteriore acquisizione di terreno, funzionale alla legittima acquisizione, è necessaria una determinazione di pubblico interesse anche per la particella attigua n. 940.

CONSISTENZA

L'immobile è costituito da tre unità immobiliari distinte, posizionate su terrazzamenti esistenti, autonome da punto di vista funzionale, con spazi esterni e manufatti a corredo che potranno anche essere oggetto di riqualificazione/demolizione parziale ed adeguamento in forza di esigenze di maggior mitigazione, tutela del territorio e sicurezza.

Poiché l'acquisizione del manufatto abusivo è disciplinata dall'articolo 31 del Testo unico edilizia (Dpr 380/2001) che recita: "Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di 90 giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, sono di diritto acquisiti al patrimonio del Comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita".

Vi è quindi, nel caso in esame, una discrezionalità amministrativa esercitata dal Comune relativamente all'acquisizione di un'ulteriore porzione di terreno, ovvero della contigua particella n. 940, oggetto di fusione, le unità immobiliari ricadenti sulla particella n. 795 (come accertato dal fascicolo di contenzioso edilizio n. 1782, in particolare la relazione dell'Ufficio Tecnico comunale prot. n. 13599 del 06/10/2004), particella da cui trova, tra l'altro, ingresso carabile e pedonale, rispetto a quella sulla quale insistono i fabbricati abusivi; per l'ulteriore acquisizione di terreno, funzionale alla legittima acquisizione, è necessaria una determinazione di pubblico interesse anche per la particella attigua n. 940.



ANALISI ai sensi dell'art. 31 c. 5 del D.P.R. 380/01

ANNO DI EDIFICAZIONE E PRATICHE EDILIZIE

L'immobile, realizzato in mancanza di titoli edili idonei, fu edificato in un periodo compreso tra il 1996 (epoca della contestazione di ingiunzione a demolizione prot.n. 8998 del 16.07.1996, dopo verbale rilevante gli abusi edili con fascio di contenzioso edilizio prot. n. 938, prot. n. 7456 del 12.06.1996) ed il 2004 (epoca in cui furono presentati n. 2 condoni edili ai sensi della L. 326/2003), si presenta, fatta eccezione del Sub 4, ultimato e rifinito in ogni sua parte.

STATO DI CONSERVAZIONE

Internamente le pareti e le soffitte sono tifinite con intonaco a stucco a polvere di marmo e sono attintati in colori chiari.

La pavimentazione prevalentemente risulta essere in corio o pietra naturale; nei locali igienici e nella cucina il rivestimento murale è costituito da piastrelle maiolicate; essi sono muniti di idonei apparecchi sanitari in porcellana alimentati con acqua fredda e calda, gli infissi esterni sono prevalentemente in legno o metallo verniciati, pure gli infissi interni sono stati realizzati in legno.

Nel fabbricato sono presenti gli impianti idrico, elettrico e termico tutti perfettamente funzionanti. Le acque meteoriche sono scaricate al suolo mediante idonee linee di gronda, mentre le acque nere sono invece convogliate con apposita condotta in sub-irrigazione.

La struttura del manufatto è mista, in conglomerato cementizio armato e muratura di pietra calcarea faccia vista; che poggi direttamente su fondazione di roccia.

I solai realizzati in travetti e pignatte del tipo gettato in opera o in elementi in acciaio risultano essere ben proporzionati per le rispettive luci, pianii e costituiscono, per alcune superfici, soprasalente terrazza praticabile, comunque bene coibentati ed impermeabilizzati.

L'immobile è stato adeguatamente costruito al fine di evitare infiltrazioni nelle strutture e nei vari ambienti da umidità o delle acque, sia meteoriche che del sottosuolo, evitando così pericoli e danni di ordine statico e per la salute.

Allo stato attuale non sono visibili crepe, lesioni e/o altri segni che possono costituire segnali di allarme per possibili cedimenti o crolli; ma per la sua adeguatazza statica, in riscontro a indagini visive e teoriche eseguite in situ, si potrà certificare sicuramente, previo ulteriore approfondimento e saggi, l'idoneità statica anche dal punto di vista sismico.

L'intero immobile isolato nel verde, degradante verso il mare, come gli esistenti terrazzamenti su cui è stato adattato, è stato realizzato in una naturale zona originariamente dedicata alla coltivazione di ulivi con taluni insediamenti abitativi ed agricoli, ancora oggi esistenti, ove le piantagioni di ulivi e il particolare posizionamento lo rendono defilato e quasi invisibile da qualsiasi secolo panoramico: tutto il fabbricato immerso nel verde della vegetazione circostante risulta mimetizzato e si inserisce gradevolmente nel particolare contesto paesaggistico-ambientale, dove l'orografia circostante e la vegetazione esistente fanno da naturale contorno alla articolata e particolare architettura compatibile ai luoghi nelle forme, nei materiali e nei colori terrosi.

Integrata così garbatamente nel circostante paesaggio, in maniera quasi invisibile, l'intera struttura sembra essere una naturale presenza ambientale, incassata nel suolo e mimetizzata tra le piantagioni circostanti.

Analisi della conformazione, consistenza, posizione e destinazione

ANALISI ai sensi dell'art. 31 c. 5 del D.P.R. 380/01

Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Napoli
Comune di Anacapri
Sezione: Peplio: 2
Dimostrativa grafica dei subalterni

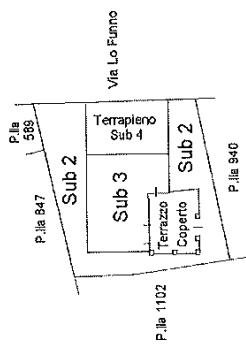
Ufficio Provinciale di
Napoli

Protocollo n. NA0068873 dal 20/02/2013
n. 102559
Protocollo n. 845025 dal 08/11/2007
Scala 1 : 500

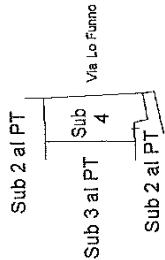
UFFICIO FABBRICAI
Ufficio Provinciale di
Napoli

Sedile: Comitato di Catastali:
Sedile: 2 - Poglio: 2 - Particolari: 795 - Elaborato planimetrico
Particolari: 795
Subalterno: 3
N. 5089

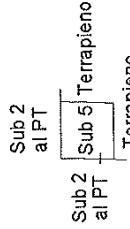
PIANO TERRA



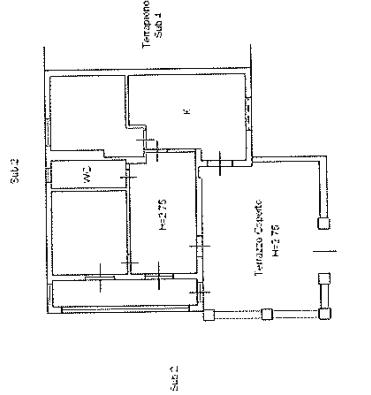
PIANO PRIMO



PIANO S1



PIANO TERRA



NORD

Ultima planimetria in atti

Data: 04/10/2019 - n. T234506 - Richiedente: Telematico
Totali schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(21x297) - Formato stampa richiesto: A4(21x297)

Planimetria in atti

4/10/2019 - n. T300038 - Richiedente: SUZNSM66T20F839M
Totali schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(21x297) - Formato stampa richiesto: A4(21x297)

Analisi della conformazione, consistenza, posizione e destinazione

ANALISI ai sensi dell'art. 31 c. 5 del D.P.R. 380/01

CAIASIO FABBRICAI
Ufficio Provinciale di
Napoli

Identificativi Catastali:
Sezione: 2
Foglio: 2
Particella: 795
Subalterno: 4

CAIASIO FABBRICAI
Ufficio Provinciale di
Napoli

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 2
Particella: 795
Subalterno: 5

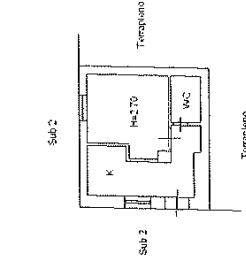
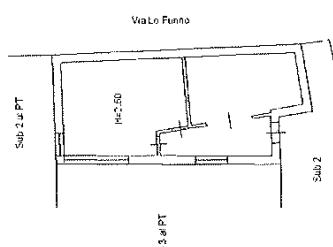
Scala 1:200

Scala 1:200

Scala 1:200

Scala 1:200

PIANO PRIMO



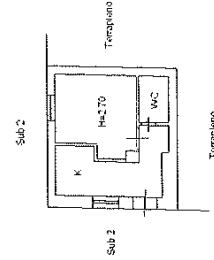
NORD

Ultima planimetria in atti
Data: 04/10/2019 - n. T300040 - Richiedente: SLZMSM66T20F839M
dati schede 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Ultima planimetria in atti
Data: 04/10/2019 - n. T300040 - Richiedente: SLZMSM66T20F839M
dati schede 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

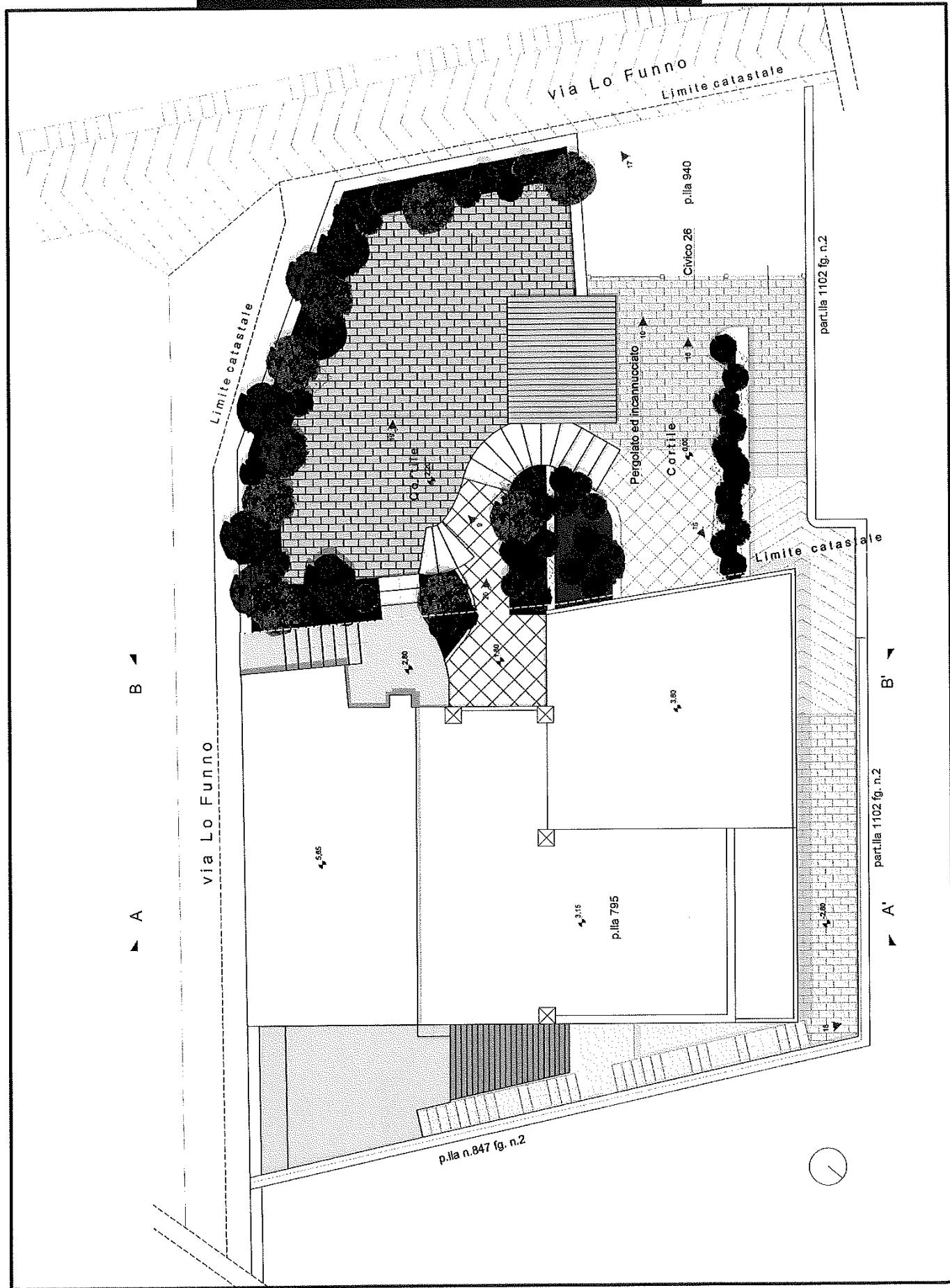
Ultima planimetria in atti
Data: 04/10/2019 - n. T300040 - Richiedente: SLZMSM66T20F839M
dati schede 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PIANO S1



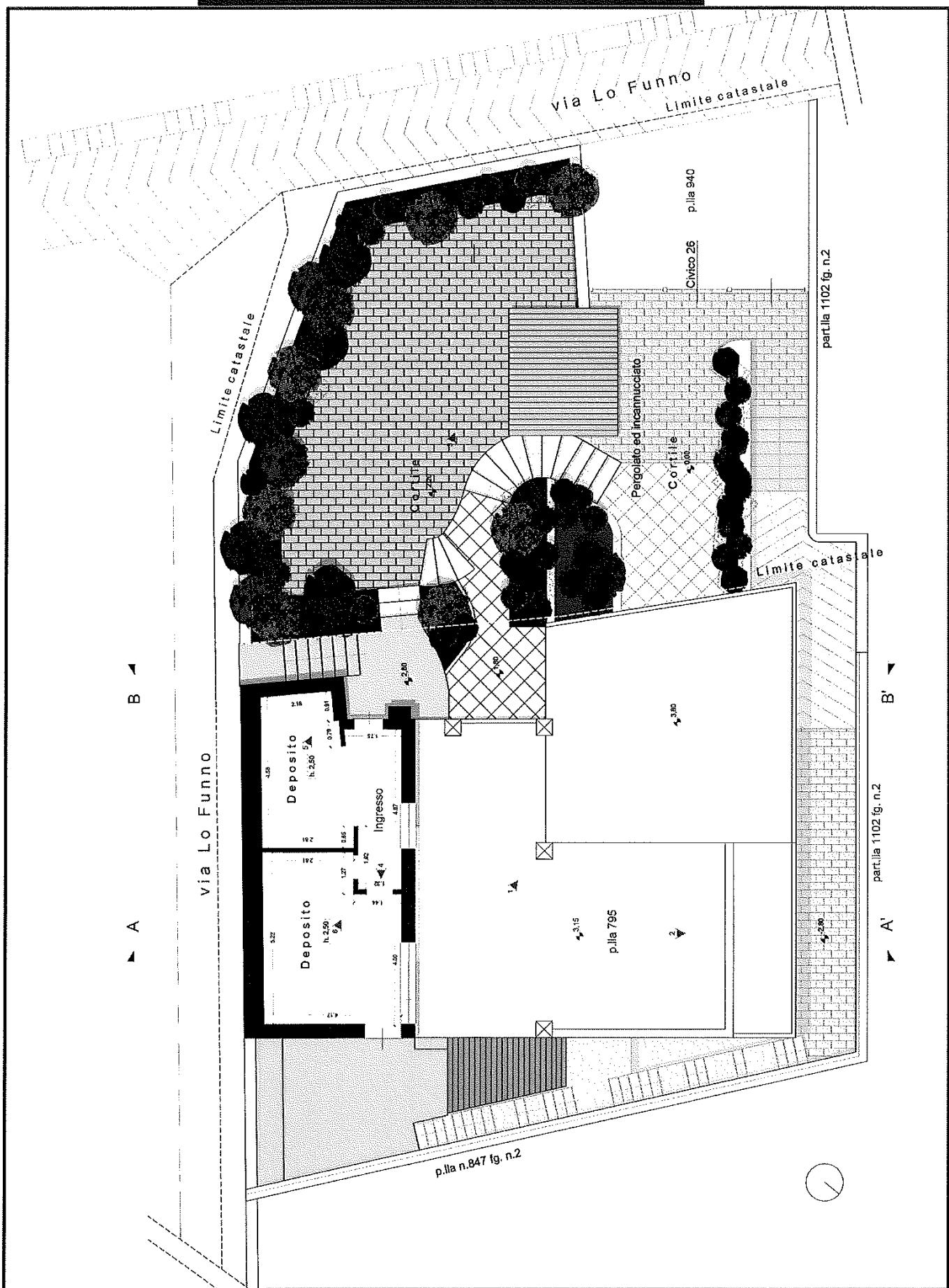
NORD

Stato di fatto Pianta Piano Copertura - scala 1:100

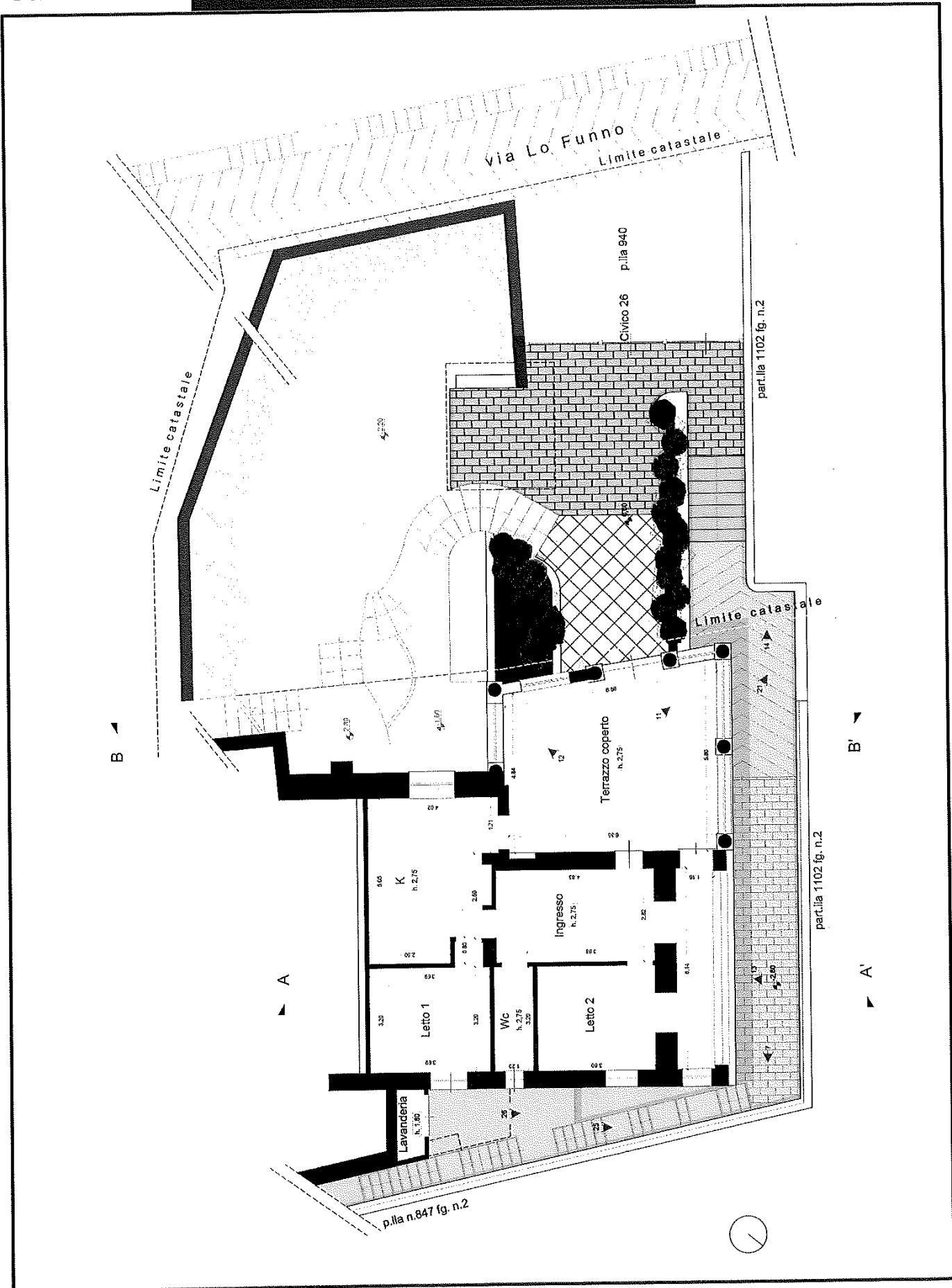


Stato di fatto

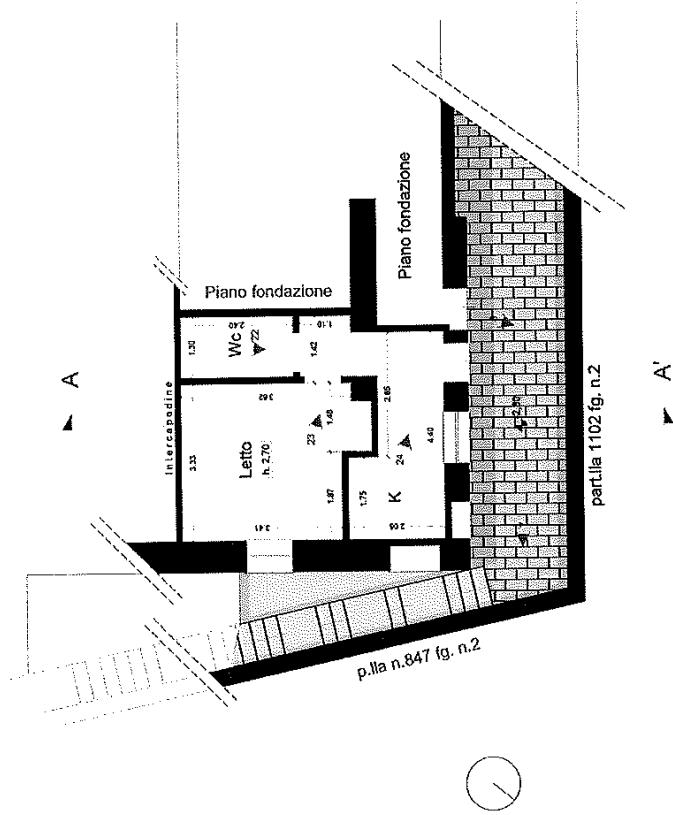
Pianta Piano Primo, sub. 4 - scala 1:100



Stato di fatto Pianta Piano Terra, sub. 3 - scala 1:100



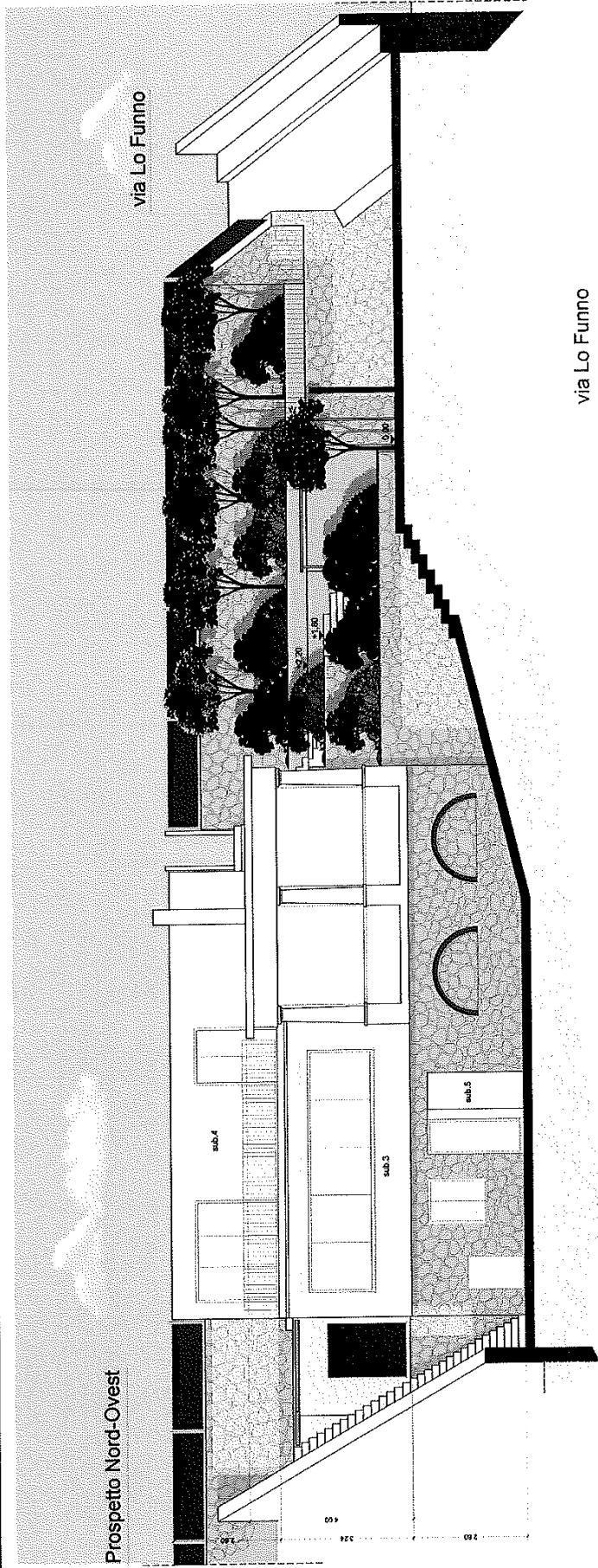
Stato di fatto Pianta Piano Seminterrato, sub. 5 - scala 1:100



Stato di fatto

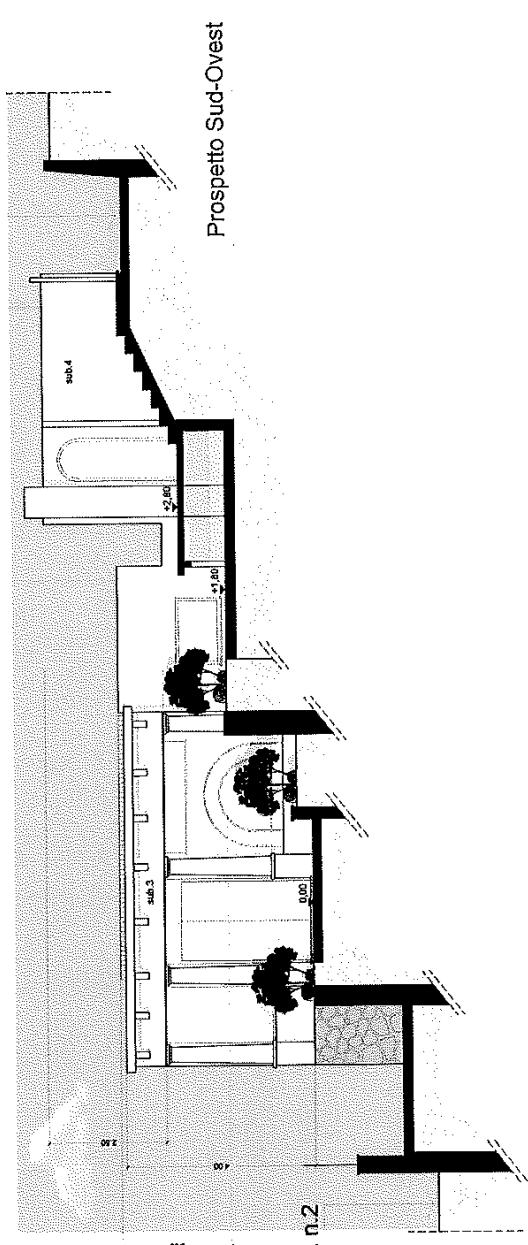
Prospetti Nord - Ovest e Sud - Ovest - scala 1:100

Prospetto Nord-Ovest



via Lo Funno

via Lo Funno

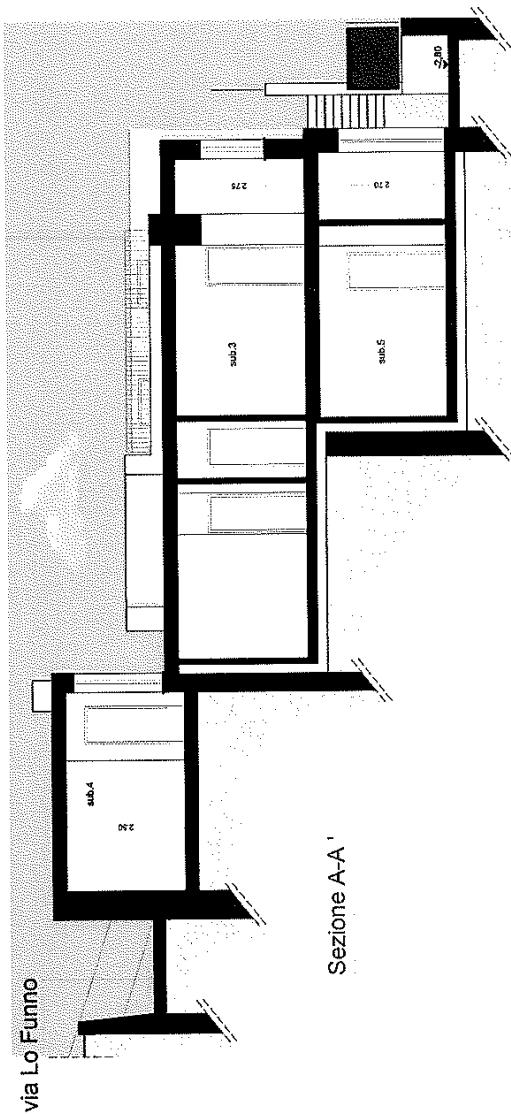
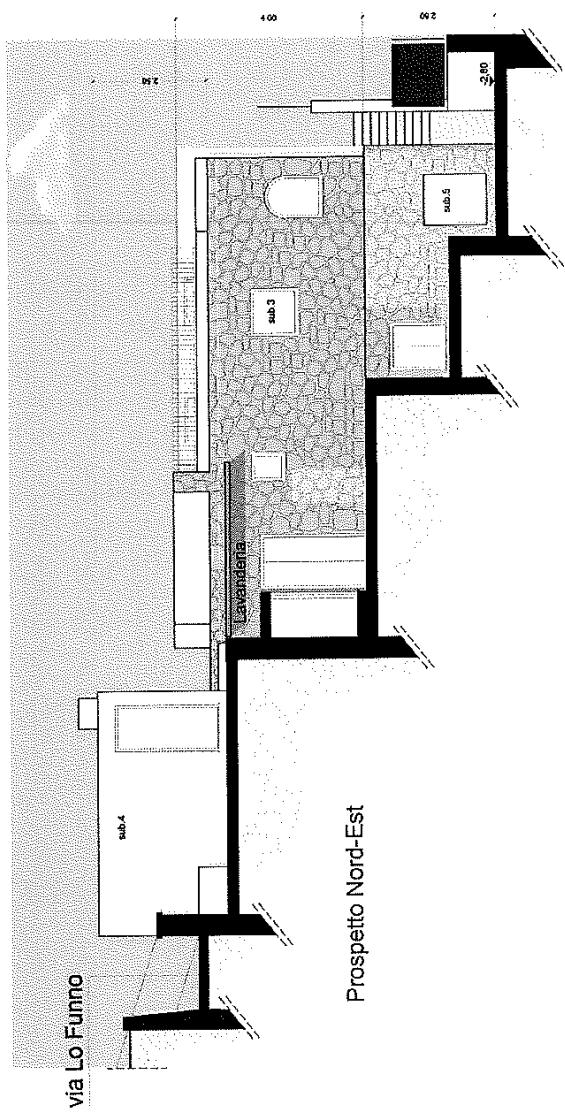


Prospetto Sud-Ovest

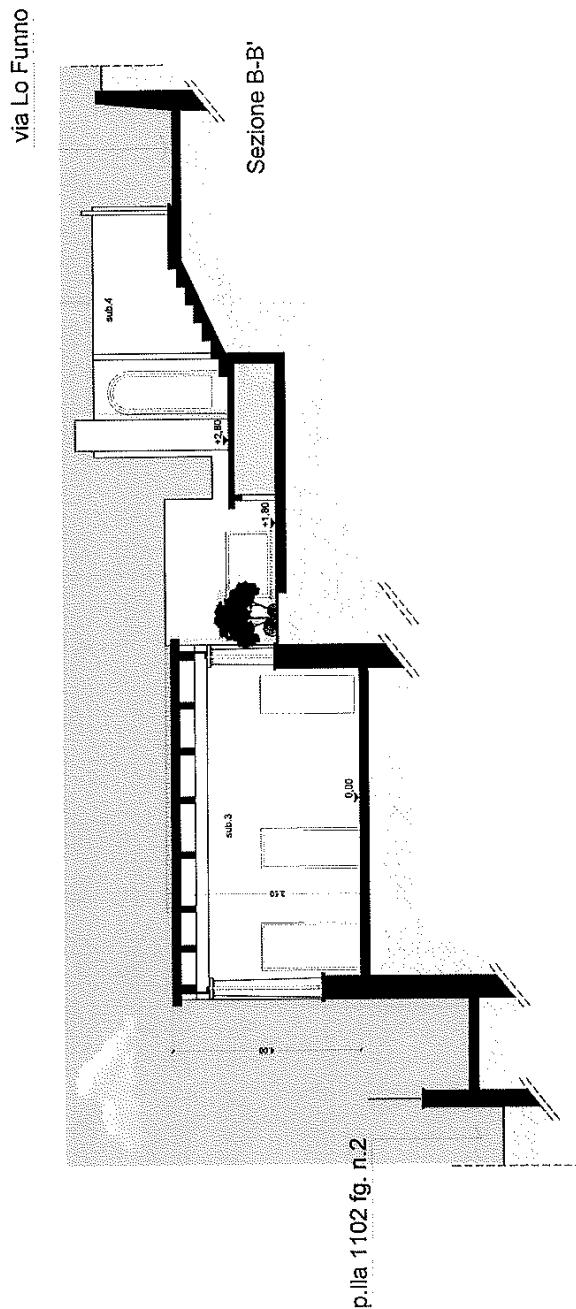
p.lia 1102 fg. n.2

Stato di fatto

Prospetto Nord - Est e Sezione A - A' - scala 1:100

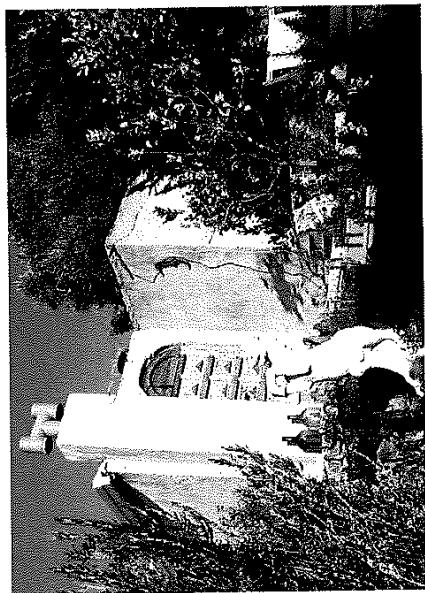


Stato di fatto Sezione B - B' - scala 1:100

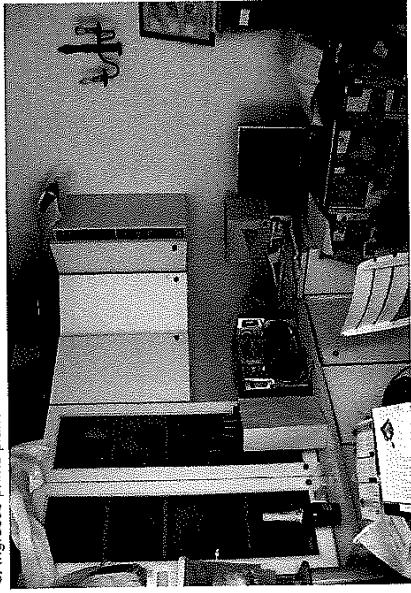


Stato di fatto

RILIEVO FOTOGRAFICO



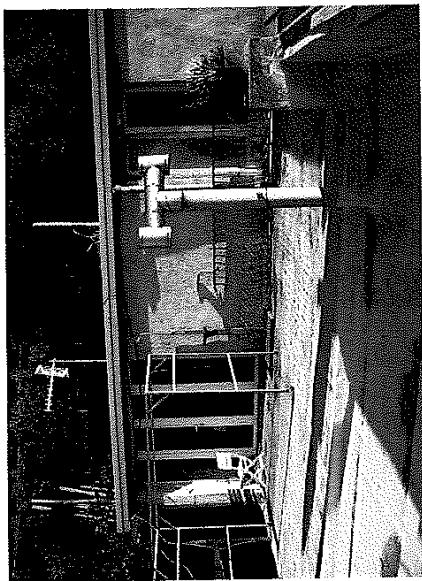
3. Ingresso primo piano



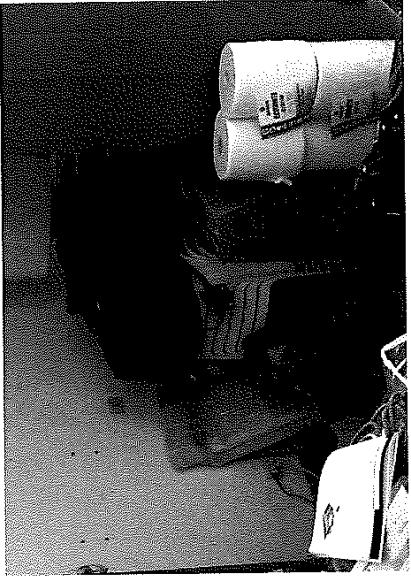
6. Deposito



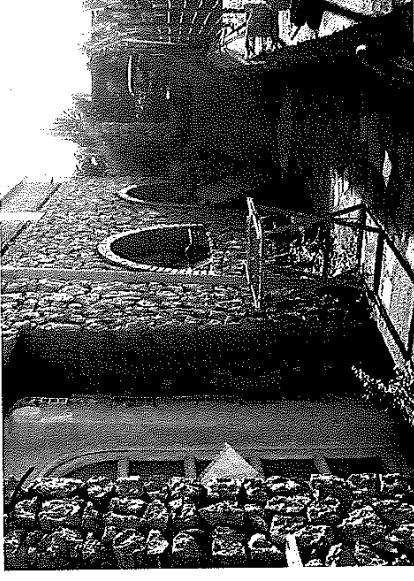
9. Terrazzo coperto



2. Prospetto laterale primo piano



5. Deposito



8. Prospetto laterale piano seminterrato



1. Terrazzo primo piano



4. Ingresso primo piano

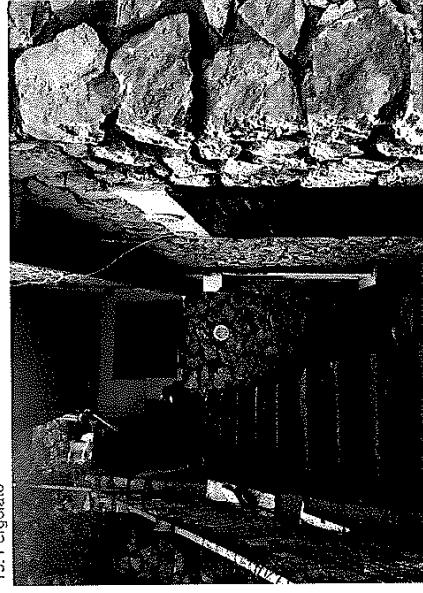
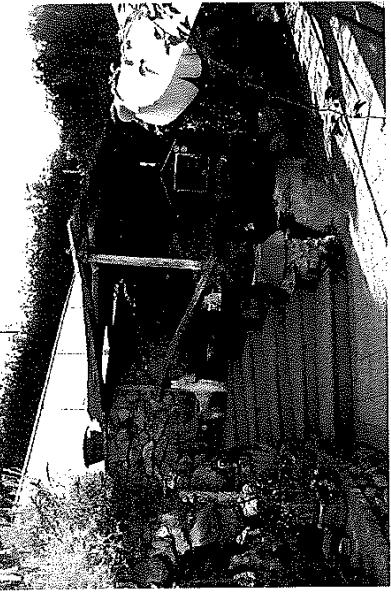


7. Cortile piano seminterrato

Stato di fatto RILIEVO FOTOGRAFICO



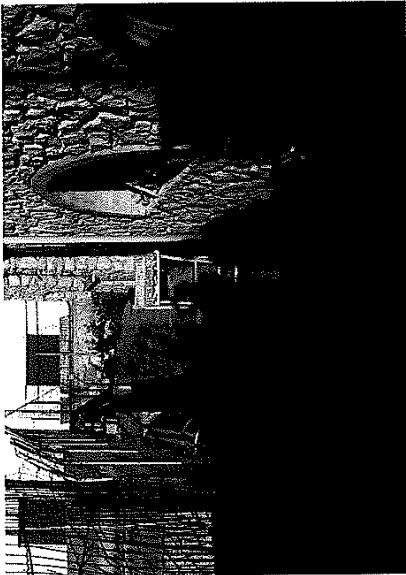
12. Interno terrazzo coperto



15. Pergolato



11. Interno terrazzo coperto



14. Cortile piano seminterrato



10. Ingresso piano terra



13. Prospetto Nord - Ovest del piano terra

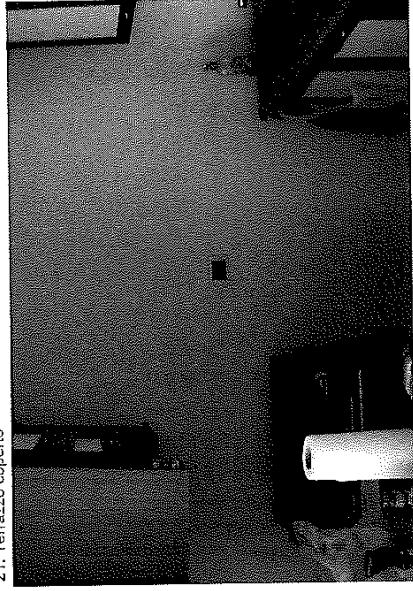
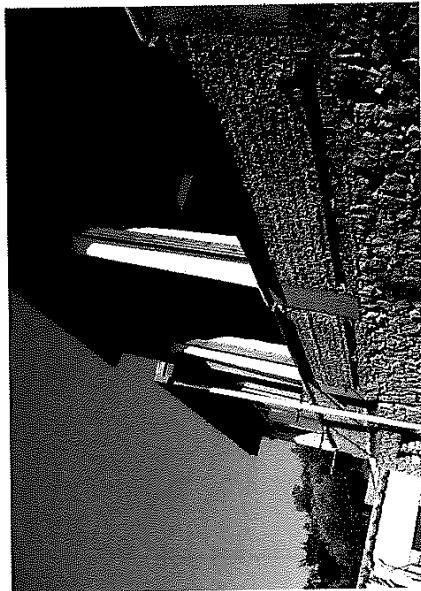
18. Scala esterna

17. Cancello esterno

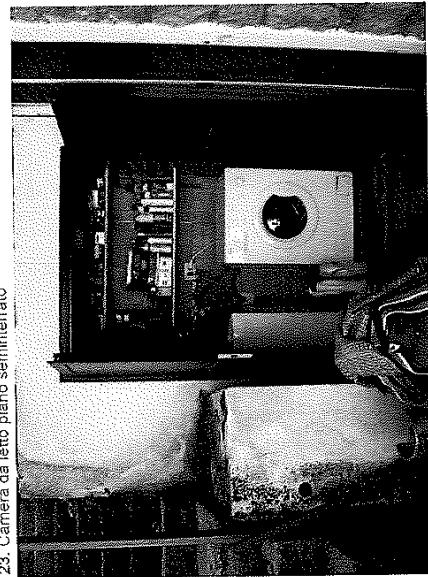
16. Prospetto Piano terra

Stato di fatto

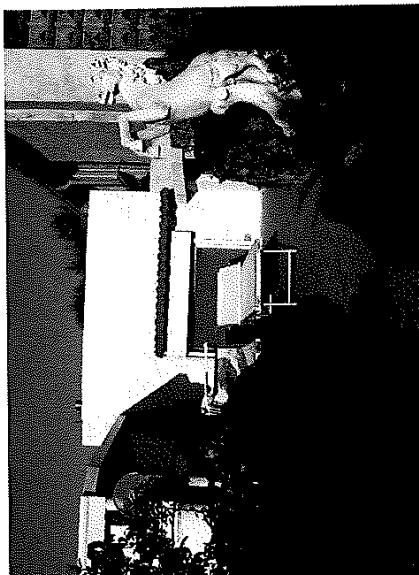
RILIEVO FOTOGRAFICO



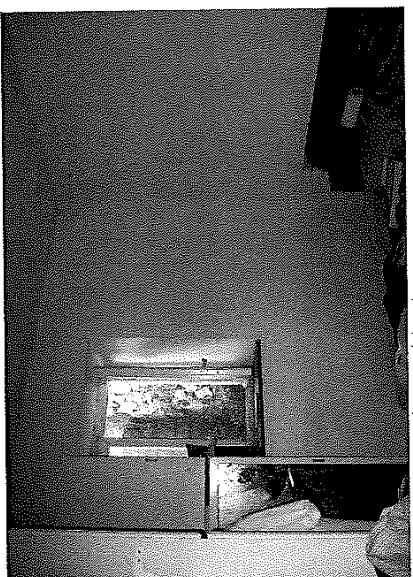
21. Terrazzo coperto



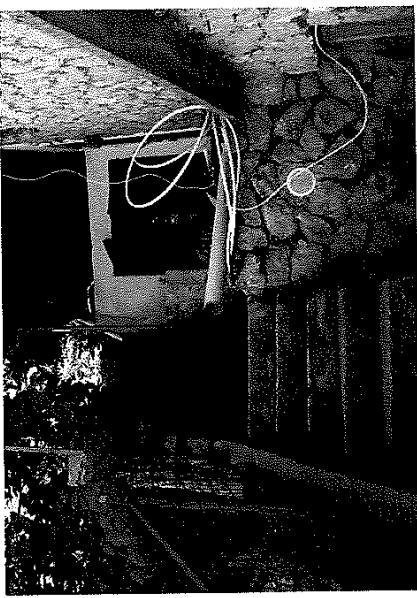
26. Lavanderia



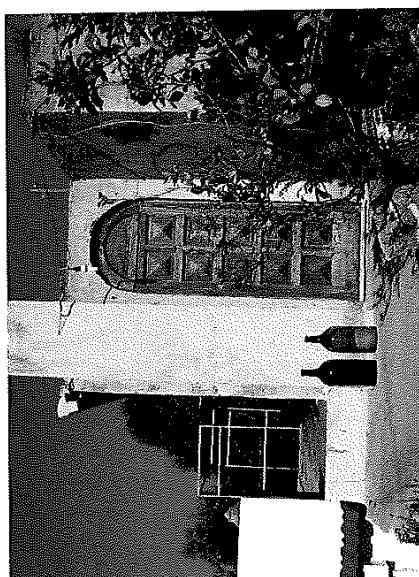
20. Lucernario



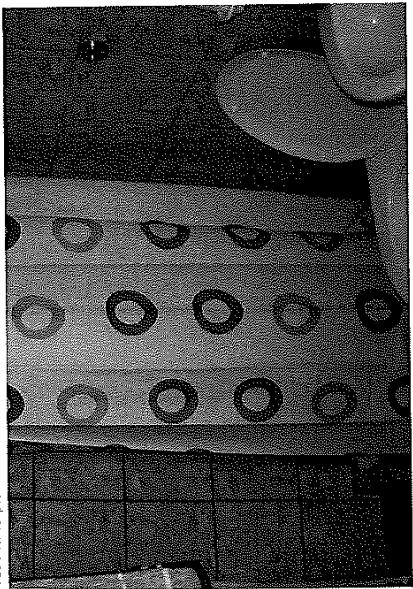
23. Camera da letto piano seminterrato



25. Scala esterna

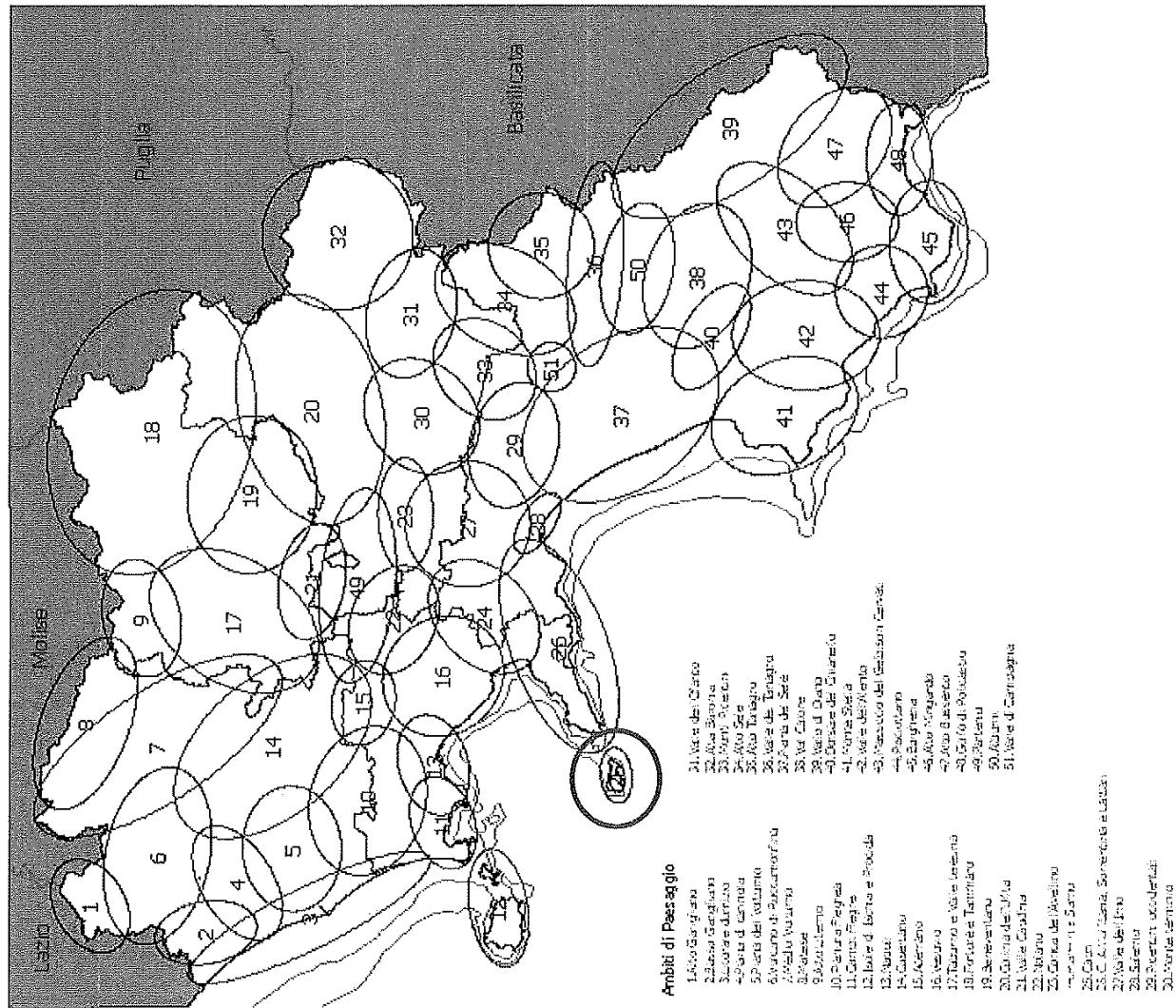


19. Primo piano



22. Vic piano seminterrato

ANALISI ai sensi dell'art. 31 c. 5 del D.P.R. 380/01



LINEE GUIDA PER IL PAESAGGIO - P.T.R. - AMBITI DI PAESAGGIO

Le Linee guida per il paesaggio, parte integrante del PTR, costituiscono il quadro di riferimento unitario, relativo ad ogni singola parte del territorio regionale, della pianificazione paesaggistica; forniscono criteri ed indirizzi di tutela, valorizzazione, salvaguardia e gestione del paesaggio per la pianificazione provinciale e comunale, finalizzati alla tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio, come indicato dalla legge regionale n.16/2004, definiscono gli indirizzi per lo sviluppo sostenibile e i criteri generali da rispettare nella valutazione dei carichi insediativi ammissibili sul territorio;

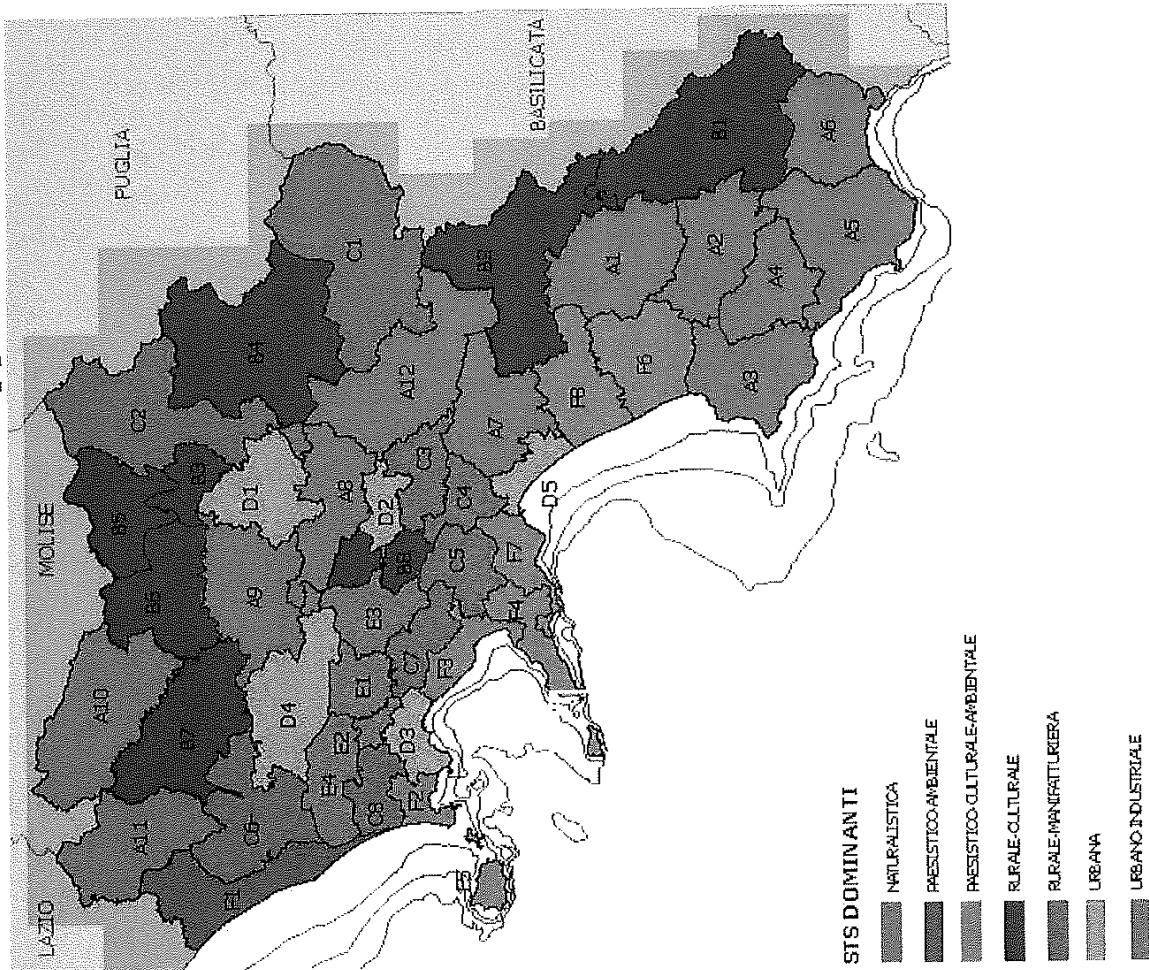
Nelle Linee guida, la promozione della qualità del paesaggio in ogni parte del territorio regionale rappresenta un obiettivo prioritario nel rispetto dei seguenti principi:

- sostenibilità;
- qualificazione dell'ambiente di vita;
- minor consumo del territorio e recupero del patrimonio esistente,
- come obiettivo che le pubbliche autorità devono perseguire nell'adozione delle decisioni che riguardano il territorio ed i valori naturali, culturali e paesaggistici che questo comprende, segnatamente nel momento in cui esaminano la fattibilità, autorizzano o eseguono progetti che comportano la sua trasformazione;
- sviluppo endogeno;
- solidarietà;
- collaborazione inter-istituzionale e copianificazione;
- coerenza dell'azione pubblica quale modo per armonizzare i diversi interessi pubblici e privati relativi all'uso del territorio affinché, ogni volta che ciò è possibile, l'interesse delle comunità più piccole possa contribuire positivamente all'interesse delle comunità più grandi e viceversa;
- sensibilizzazione, formazione e educazione;
- partecipazione e consultazione.

Piano Territoriale Regionale

ANALISI ai sensi dell'art. 31 c. 5 del D.P.R. 380/01

- Sistemi territoriali di sviluppo: Dominanti -



PIANO TERRITORIALE REGIONALE - PTR - REGIONE CAMPANIA

Il Piano Territoriale Regionale, approvato il 13 ottobre 2008 (L.R. 13/2008), si configura come quadro di riferimento unitario per tutti i livelli della pianificazione territoriale in Campania e come piano d'inquadramento, d'indirizzo e di promozione di azioni integrate e complesse.

Alla base degli indirizzi e delle strategie proposte dal PTR vi è una concezione dello sviluppo sostenibile orientata:

- alla tutela, alla valorizzazione e alla riqualificazione funzionale del territorio incentrate sul minor consumo di suolo e sulla difesa del territorio agricolo;
- alla difesa e al recupero della diversità territoriale, sostenuti dalla costruzione della rete ecologica e da un assetto policentrico ed equilibrato, capace di rompere l'assetto gerarchizzato e squilibrato esistente;
- alla prevenzione e al superamento delle situazioni di rischio ambientale;
- alla integrazione degli insediamenti industriali e residenziali;
- al miglioramento del sistema della mobilità.

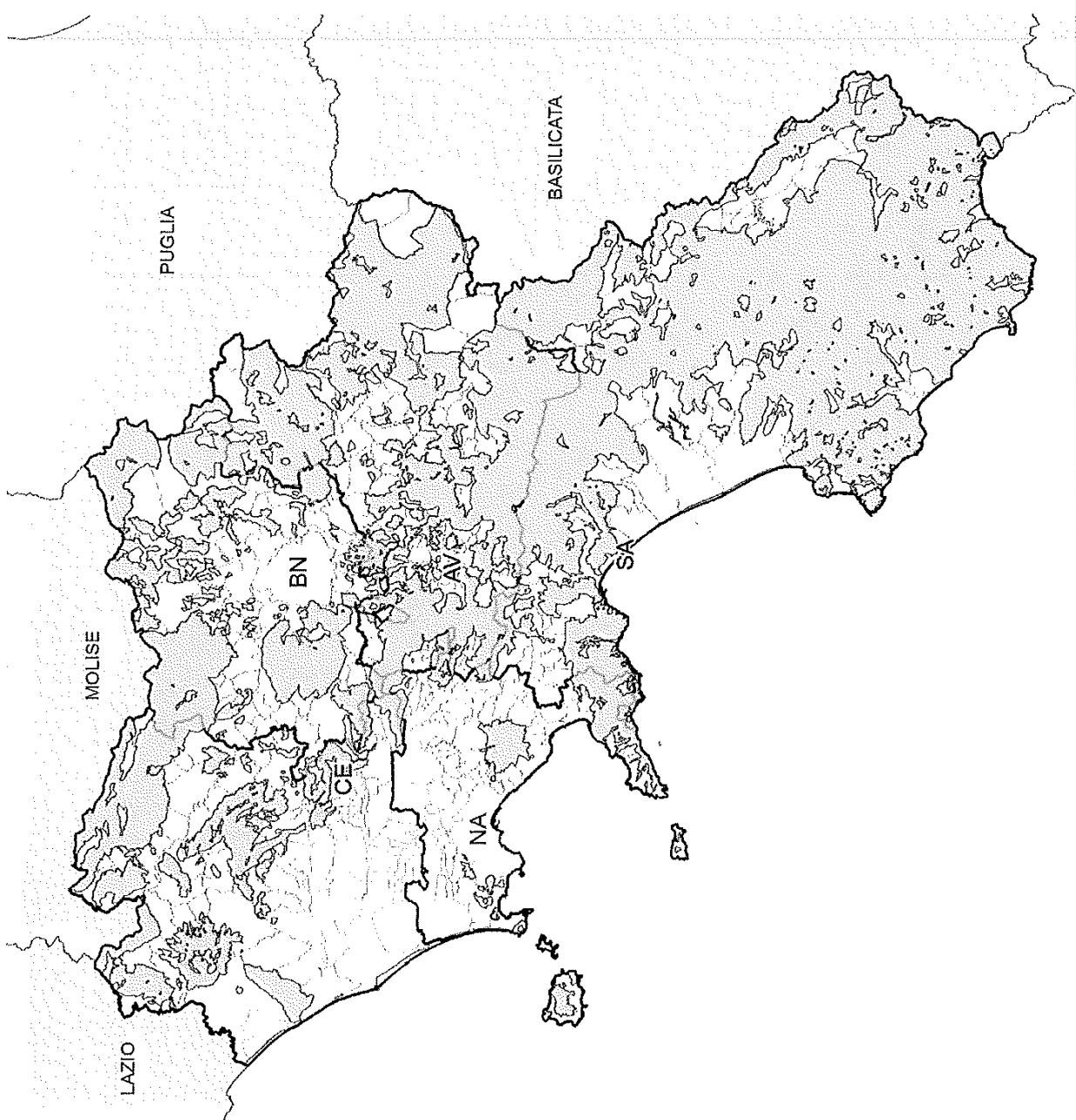
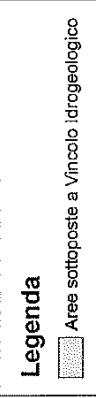
Il comune di Anacapri si colloca all'interno dell'Ambiente insediativo 2 - Penisola sorrentino-amalfitana con l'isola di Capri. Nella suddivisione in Sistemi territoriali, il comune di Anacapri rientra nel Sistema Territoriale F5 - ISOLE MINORI.

Il Piano Territoriale Regionale definisce, per Capi, Anacapri e le altre isole una serie di indirizzi strategici che, nel PUC, sono coerentemente perseguiti. Gli indirizzi strategici sinteticamente si riferiscono a:

- difesa della biodiversità;
- valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio;
- riqualificazione della costa;
- tutela dal rischio idrogeologico;
- valorizzazione del territorio rurale;
- riqualificazione delle aree marginali;
- promozione di attività produttive per lo sviluppo turistico.

Vincolo Idrogeologico (R.D. n.3267/1923)

ANALISI ai sensi dell'art. 31 c. 5 del D.P.R. 380/01



Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Napoli

ANALISI ai sensi dell'art. 31 c. 5 del D.P.R. 380/01

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE DI NAPOLI

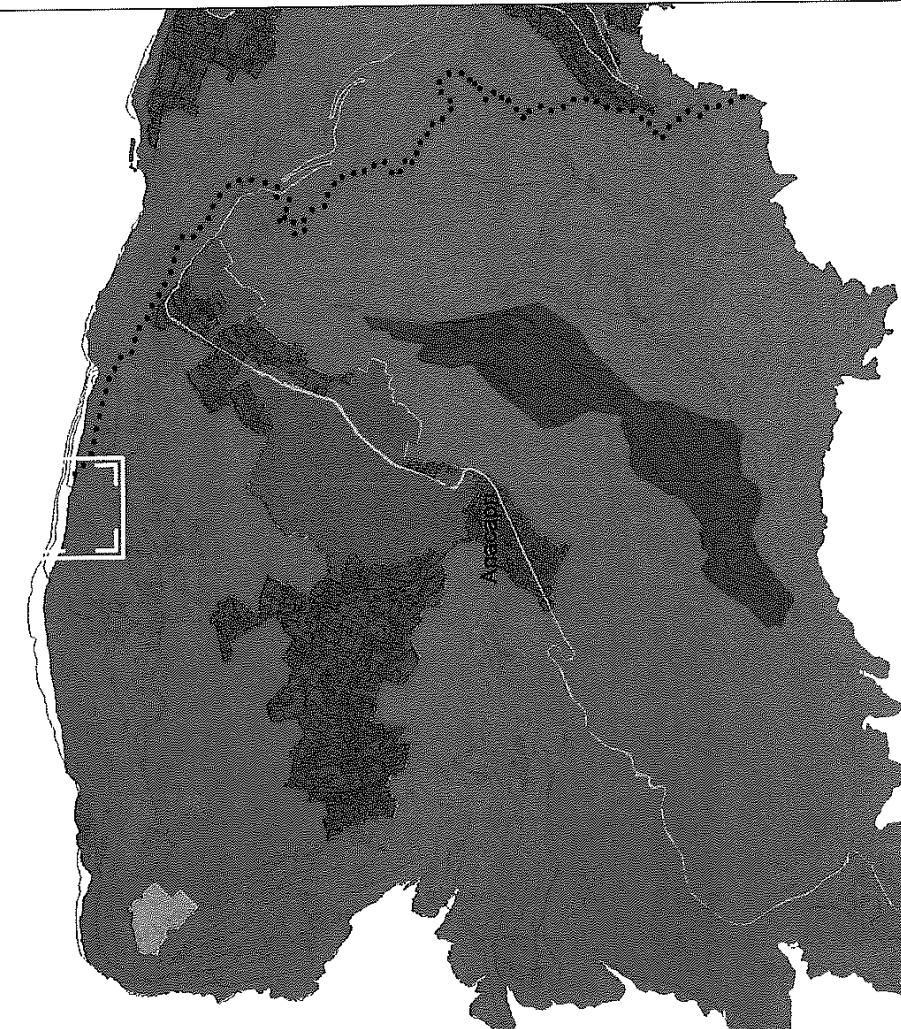
L'area in cui ricade l'immobile in oggetto è classificata dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Napoli (Proposta approvata con delibera della Giunta provinciale n° 747 del 08/10/2008) come "Area ad elevata naturalità" (art. 33 delle Norme di Attuazione del P.T.C.P.).
In base all'art. 33 delle suddette norme la zona di interesse comprende ambiti territoriali non interessati, se non marginalmente, da utilizzazioni antropiche nonché aree

degradate o compromesse da attività antropiche pregresse per le quali si ritengono necessari interventi di recupero ambientale orientati al ripristino dello stato originario dei luoghi.

Tali aree in particolare comprendono: vette, sistemi di versante ad elevata attività, pareti rocciose, pianori, grotte e caverne, emergenze geologiche, praterie, aree con vegetazione rada, macchia mediterranea, garrighe. In queste zone l'indirizzo fondamentale del PTCP, è quello della valorizzazione delle componenti peculiari geologiche, vegetazionali e paesistiche, che compongono l'assetto di tale sistema e/o la riqualificazione o rinaturalizzazione delle aree che presentano caratteri di degrado.

I Comuni disciplinano tali aree, nell'ambito dei PIUC disponendo analisi e studi specifici sulla base dei quali prevedono norme volte a:

- evitare qualsiasi tipo di intervento o uso che comporti l'alterazione dei caratteri geomorfologici, pedologici e vegetazionali, dell'equilibrio ecosistemico, della fruibilità, ad eccezione degli interventi necessari alla eventuale messa in sicurezza o alla mitigazione del rischio idrogeologico connessi alla difesa del suolo e ad eventuali limitati percorsi di servizio, scientifici o didattici;
- la conservazione della vegetazione spontanea;
- limitare la realizzazione di nuove infrastrutture tecnologiche, viaarie e di trasporto;
- interventi di recupero ambientale.



AREE E COMPONENTI DI INTERESSE NATURALISTICO

ART. 33 AREE AD ELEVATA NATURALITÀ



ART. 34 AREE BOSCATE



ART. 35 LAGHI, BACINI E CORSI D'ACQUA E RELATIVE ZONE DI TUTELA



Piano Territoriale Paesistico dei Comuni di Capri e Anacapri

ANALISI ai sensi dell'art. 31 c. 5 del D.P.R. 380/01

PIANO TERRITORIALE PAESISTICO DEI COMUNI DI CAPRI E ANACAPRI

L'ambito del P.T.P. è definito dall'intero territorio dei comuni di Capri e Anacapri ed è relativo alle aree ed ai beni individuati ai sensi dell'art.2 del D.M. 21 settembre

Le aree regolate dal Piano Paesistico sono distinte in zone caratterizzate dai differenti valori riconosciuti in sede di analisi degli elementi costitutivi; a tali valori nel Piano corrispondono diversi gradi di tutela paesistica.

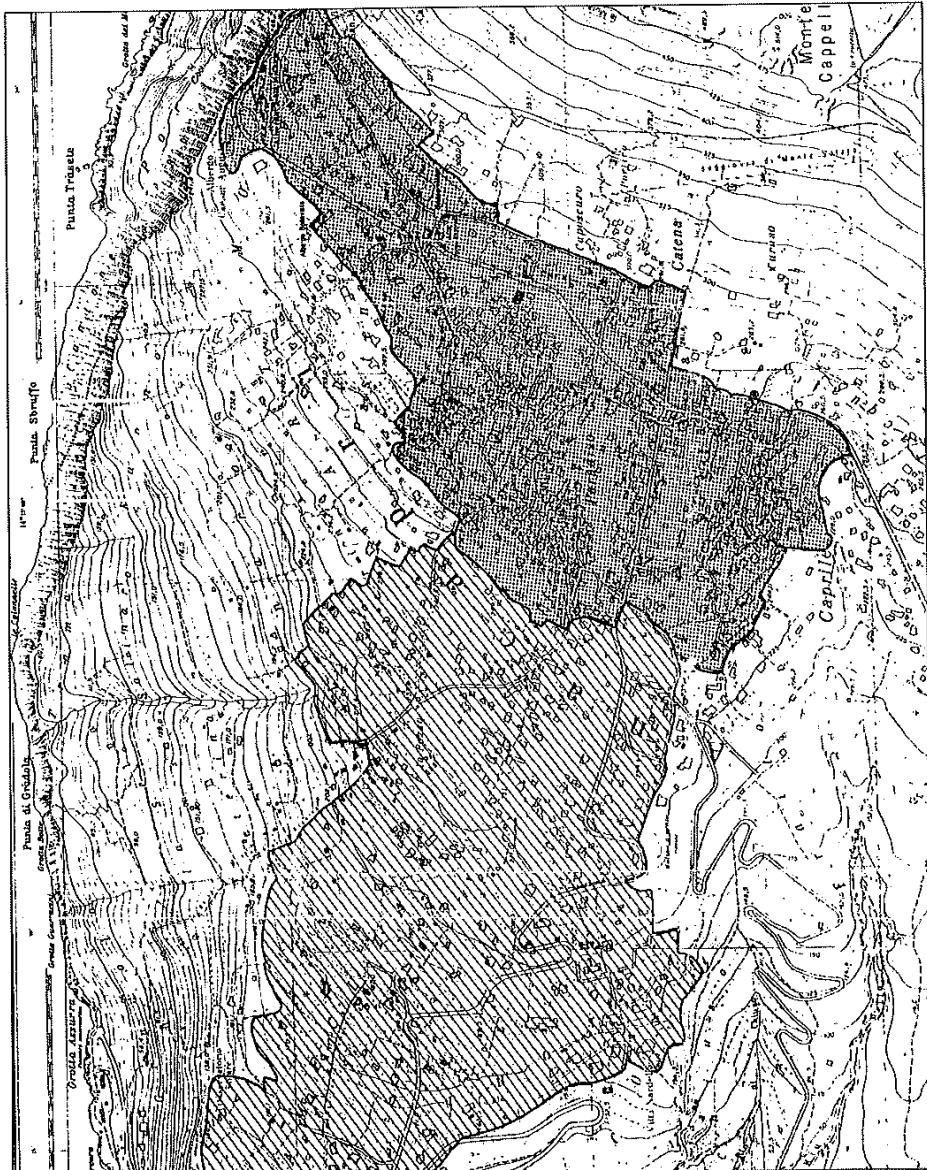
L'area in cui ricade l'immobile in oggetto è classificata dal P.T.P. dei Comuni di Capri Anacapri (adoziona con Decreto Ministeriale del 28/12/1998 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, Serie Generale n.94 del 23/04/1999) come zona "P.I. - Protezione Integrata" (art. 4 delle Norme di Attuazione - "Norme di tutela e suddivisione in zone"). La Zona di Protezione Integrata del Piano Paesistico comprende gli elementi e le aree geologiche naturalistiche, ambientali paesistiche, archeologiche più rilevanti dell'isola di Capri e tutta la fascia di mare per una distanza di 200 m dalla linea di costa.

In base all'art. 6 delle Norme di Attuazione del P.T.P. dei Comuni di Capri e Ananopoli, contenente le disposizioni generali per tutte le zone: "...3. - È vietata l'impermeabilizzazione per la pavimentazione delle aree scoperte, ad esclusione delle strade pubbliche già asfaltate...7. - I calpestii pubblici e privati con pavimentazioni o basolati tradizionali non dovranno essere ricoperti né sostituiti con altri materiali. Al termine dell'installazione di servizi a rete interrati, dovranno essere ripristinati i manti di calpestio nel rispetto della presente normativa, usando materiali lapidei posti in opera a regola d'arte secondo le tipologie tradizionali della zona.

8. - Per tutti gli edifici le antenne televisive di qualsiasi tipo devono essere unificate per edifici o per gruppi di edifici, in modo da non impedire le visuali panoramiche".

Secondo l'art. 11 del "Titolo II - Norme e prescrizioni di tutela delle singole zone" la Zona di Protezione Integrale è sottoposta a norme di tutela molto severe per le quali sono vietati:

- l'alterazione dell'ambiente, inquinamento acque e terreno
- sisternazioni idrauliche esistenti
- la costruzione di strade rotabili e di qualsiasi tipo;
- il tagli e l'espianto dei piante di alto fusto nonché il taglio e l'espianto della vegetazione arbustiva, tanto di essenze esotiche, quanto di macchia mediterranea spontanea;
- E' consentito l'uso agricolo del suolo se già praticato e anche attraverso la ricostruzione delle colture agarie tradizionali -



P.I. Protezione Integrale

P.I.R. Proiezione Integrata con Restauro Paesistico-Ambientale

R.U.A Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro

Piano Regolatore Generale del Comune di Anacapri

ANALISI ai sensi dell'art. 31 c. 5 del D.P.R. 380/01

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI ANACAPRI

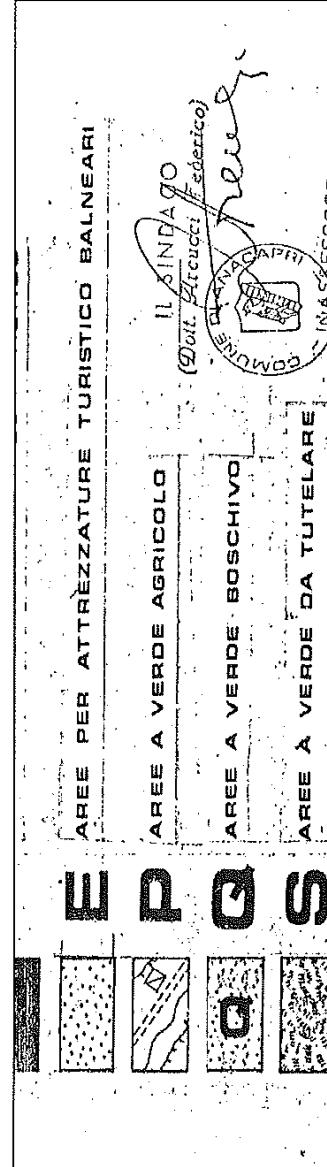
L'area in cui ricade l'immobile in oggetto è classificata, sotto un profilo urbanistico, del P.R.G. del Comune di Anacapri (adottato con deliberazioni consiliari nn° 61 e 62 dell' 11/11/1974 e successive modifiche del 18/04/1975, con delibera consiliare n°1) come zona "P - Arete a verde agricolo" (art. 7 delle Norme di Attuazione - "Suddivisione del terreno in zone").

Al suddetto ambito, le Norme Tecniche d'Attuazione del P. R. G. del Comune di Anacapri attribuiscono le destinazioni specifiche di coltivazioni agricole ed orticole e dei fabbricati di conduzione di pertinenza, indicando come ulteriori destinazioni consentite impianti di floricoltura, edifici di pubblico interesse, edifici per la conduzione agricola e abitazioni per il personale impiegato, escludendo ogni altra destinazione.

In base alle norme speciali per ogni singola zona contenute all'interno del piano: "Le normative riferentesi a detta zona, le cui aree in essa comprese denunciano caratteristiche agricole, sarebbe da definire in riferimento al paragrafo 1.8 della Direttive allegate alla Legge Regionale 20/03/1982 n°14 (TITOLO II - Direttive Parametri di Pianificazione 1.Piano Regolatore Generale 1.8 Zone Agricole), ove l'Amministrazione Comunale ritenga di esercitare tale facoltà.

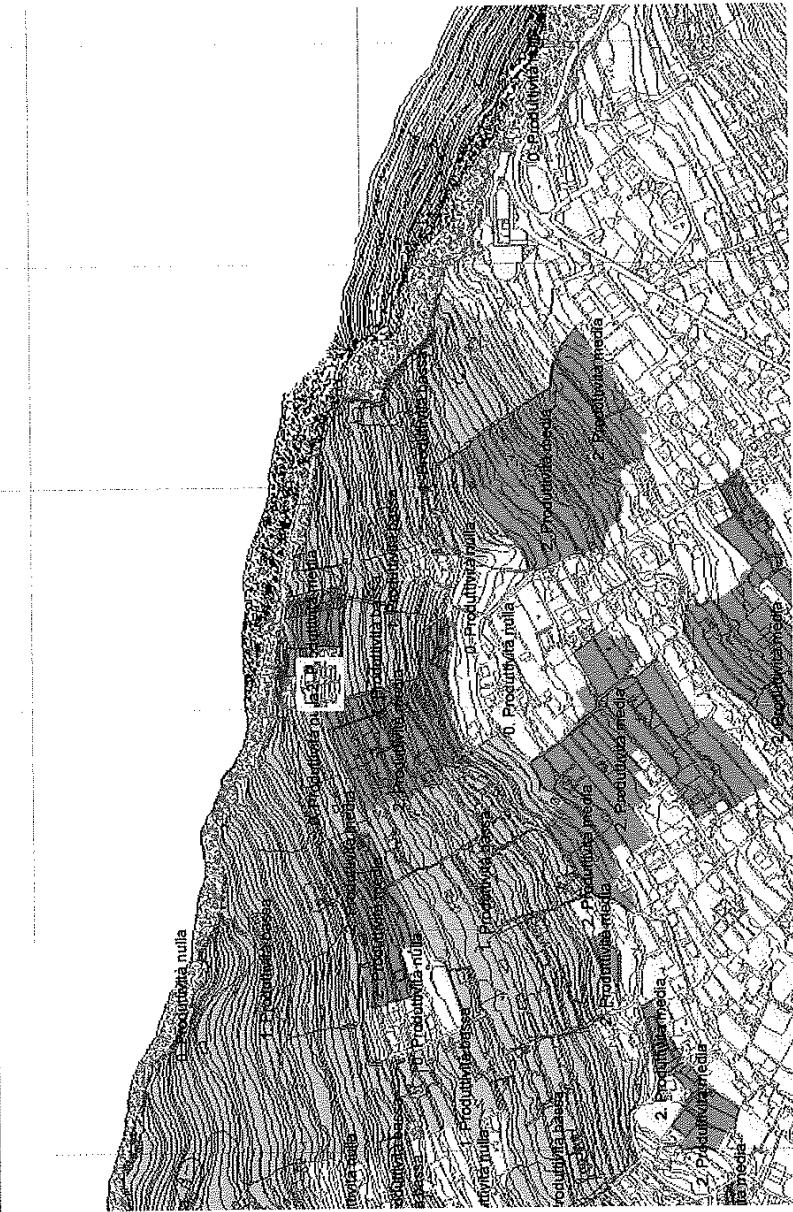
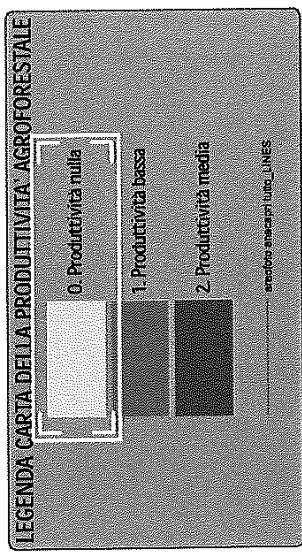
Frattanto potranno essere consentite nella zona "P" nuove costruzioni destinate a residenze e a pertinenze funzionali alla conduzione del fondo, realizzabili rispettivamente con indici di mc 0.003 e mc 0.025 per mq, nel limite di mc 400 complessivi, e con trascrizione trentennale del vincolo di destinazione dell'immobile e trascrizione dell'assentimento dell'area agricola al cui servizio l'immobile viene destinato.

La concessione edilizia sarà rilasciata esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, oppure conduttori in economia, riconosciuti imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della Legge 09/05/1975 n°153, e muniti di residenza storica almeno decennale del Comune di Anacapri."



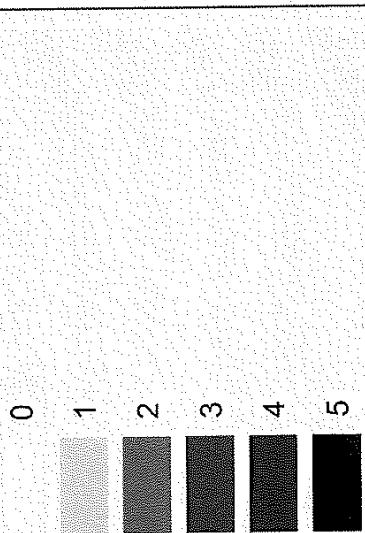
Piano Urbanistico Comunale - Carta produttività agroforestale

ANALISI ai sensi dell'art. 31 c. 5 del D.P.R. 380/01



ANALISI ai sensi dell'art. 31 c. 5 del D.P.R. 380/01

LEGENDA
CARTA DELLA BIODIVERSITÀ



areofoto anacapri tutto_LINES



Piano Urbanistico Comunale - Carta della complessità ecologica

ANALISI ai sensi dell'art. 31 c. 5 del D.P.R. 380/01

LEGENDA CARTA DELLA COMPLESSITÀ ECOLOGICA

BUFFER ZONES



1. Bassa



2. Medio-bassa

CORE AREAS



3. Media

CORRIDOI



4. Medio-alta

KEY AREAS



5. Alta

STEPPING ZONES



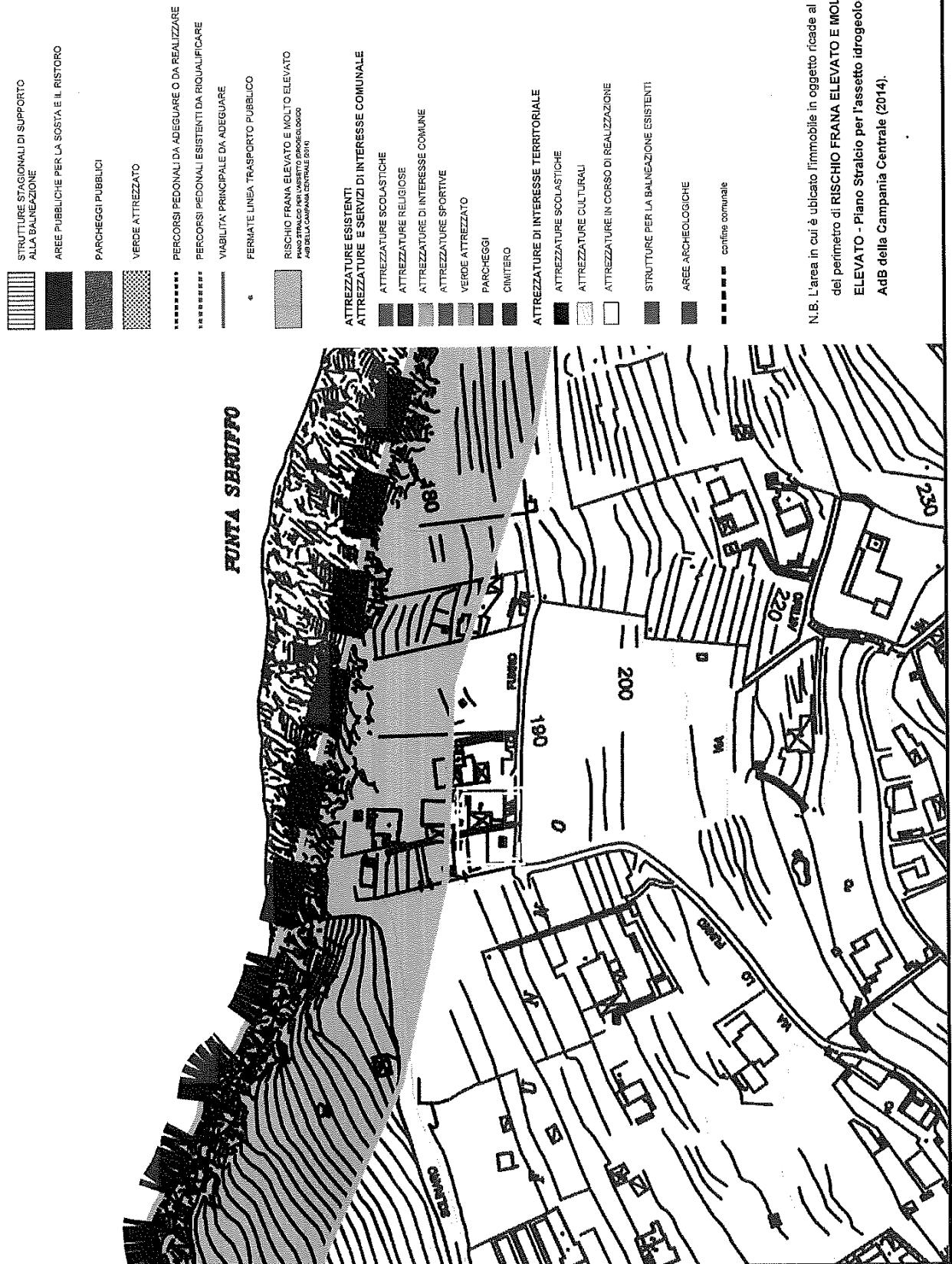
URBANO

aree di transizione tutto_LINES



Piano Urbanistico Comunale - PAI della Campania Centrale 2014 (C.O.P01)

ANALISI ai sensi dell'art. 31 c. 5 del D.P.R. 380/01



ANALISI ai sensi dell'art. 31 c. 5 del D.P.R. 380/01

L'area in cui ricade l'immobile in oggetto è classificata, sotto il profilo urbanistico, dal Piano Urbanistico Comunale di Anacapri (L-reg. 16/2004 e Regolamento n° 5 del 2011) come "TERRITORIO A PREVALENTE NATURALITÀ - Ambiti costieri di pregio naturalistico e ambientale" (art. 7 delle

Norme di Attuazione del P.U.C.).

In base all'art. 7 delle suddette norme quest'ambito è costituito dalle parti del territorio a prevalente naturalità nelle quali la presenza di coste ripide e frastagliate, di estese aree boschate e di macchia mediterranea, di beni isolati di particolare interesse ambientale, archeologico e architettonico conferisce una particolare complessità paesaggistica da proteggere e valorizzare.

Sono riconosciute come Ambiti costieri di pregio naturalistico ambientale le aree della costa orientale e settentrionale caratterizzate da:

- caratteri orografici complessi determinati dall'alternarsi di falesie basse e promontori;
 - caratteri vegetazionali complessivamente qualificanti lo specifico paesaggio costituito da prevalente macchia mediterranea alternata a rupi calcaree e ad aree boschate e, nelle aree più interne, di aree agricole di grande valenza paesaggistica, strettamente connesse alle aree naturali;
 - presenza di beni di particolare valore (area archeologica di Damecata, Grotta Azzurra, faro di punta Carena, torre di Guardia, resti di fortificazioni...);
 - scarsa presenza antropica;
 - presenza di sentieri di particolare interesse storico e paesaggistico (sentiero dei Fortini...).
- Negli Ambiti costieri di pregio naturalistico ambientale sono consentiti gli usi boschivi, agricoli, agrituristici, escursionistici, balneari.



TERRITORIO A PREVALENTE NATURALITÀ

AMBITI DI ECCEZIONALE VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE (art.6)

AMBITI COSTIERI DI PREGIO NATURALISTICO AMBIENTALE (art.7)

BENI DI ECCEZIONALE INTERESSE AMBIENTALE (art.22)

Piano Urbanistico Comunale - Invarianti strutturali P2

ANALISI ai sensi dell'art. 31 c. 5 del D.P.R. 380/01

**ISTITUZIONE DI INTERESSE COMUNITARIO
ZIONE DI PROTEZIONE SPECIALE**

1 - Sic-Zps - IT8030038
Corpo centrale e i capi costiere occidentali dell'isola
di Capri

2 - Sic-Zps - IT8030011
Fondali marini di Punta Campanella e Capri

PIANO PAESISTICO TERRITORIALE DI CAPRI
P.I.T. - ZONA DI PROTEZIONE INTEGRALE
P.I.R. - ZONA PROTEZIONE INTEGRALE CON RESTAURO PAESISTICO-AMBIENTALE
R.U.A. - ZONA DI RECUPERO URBANISTICO-EDILIZIO E RESTAURO PAESISTICO-AMBIENTALE

VINCOLO ARCHEOLOGICO

- 1 VILLA DANIECUTA
- 2 VILLA GRADOLA
- 3 S.MARIA A CETRELLA

EDIFICI CON VINCOLO STORICO-ARCHITETTONICO

TESSUTI STORICI

SUPERFICI BOSCATE

art. 142 lett. g) D.Lgs. 42/2004 -
Aree Tutelate per legge (ex L. 143/85)

PIANO STRALCIO DI BACINO PSAI

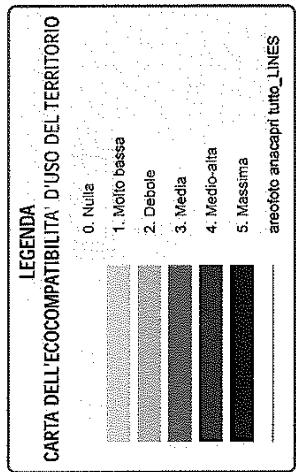
aree a rischio R3 e R4 da frana

N.B. L'area in cui è ubicato l'immobile in oggetto ricade al di fuori del perimetro dei Siti di Interesse Comunitario - Zone di Protezione Speciale e del Piano Stratigrafico di Bacino PSAl aree a rischio frana R3 e R4 da frana.



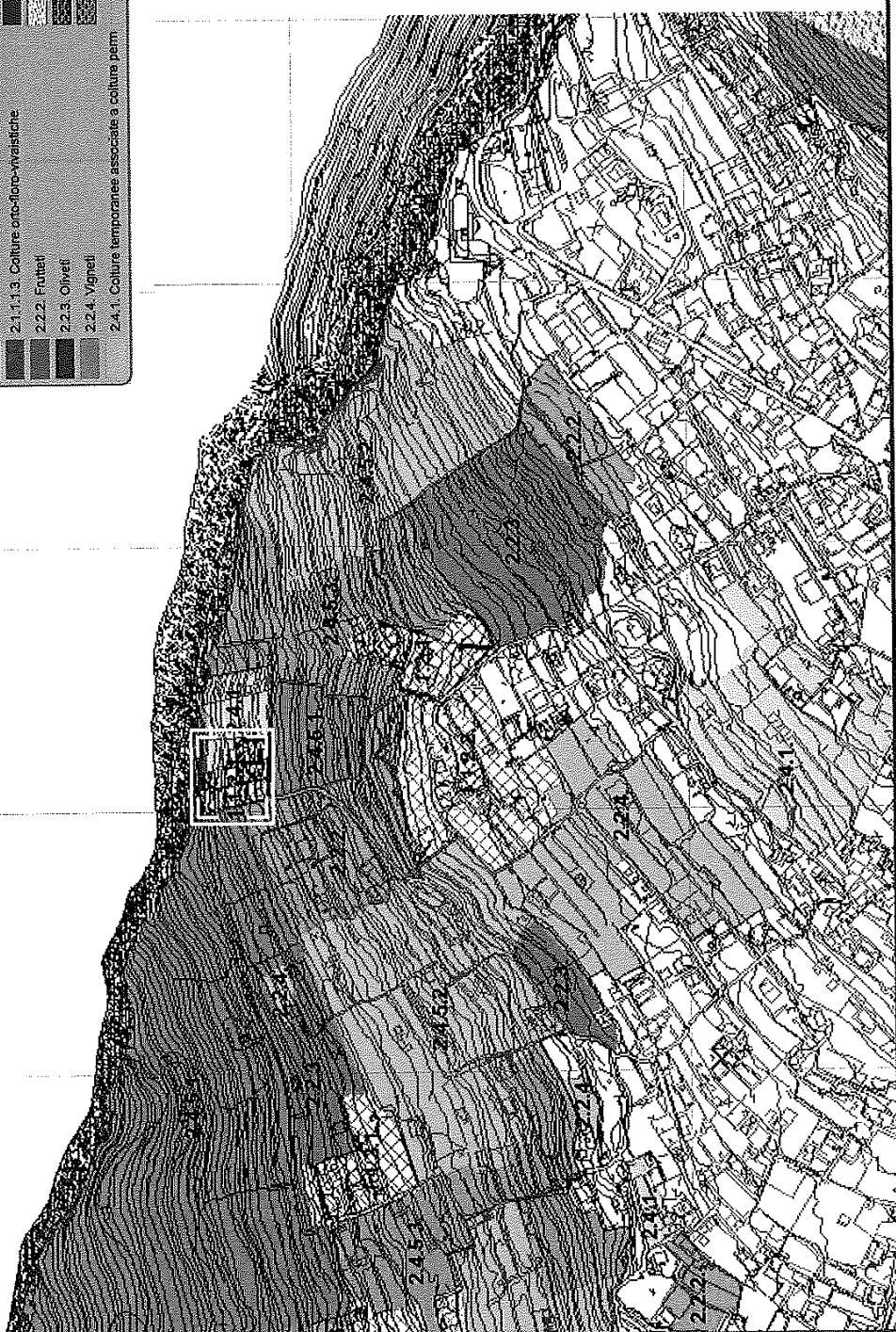
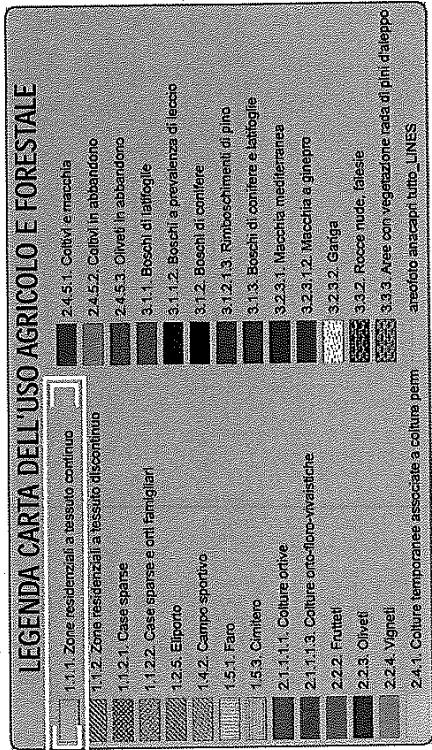
Piano Urbanistico Comunale - Carta ecocompatibilità dell'uso del territorio

ANALISI ai sensi dell'art. 31 c. 5 del D.P.R. 380/01



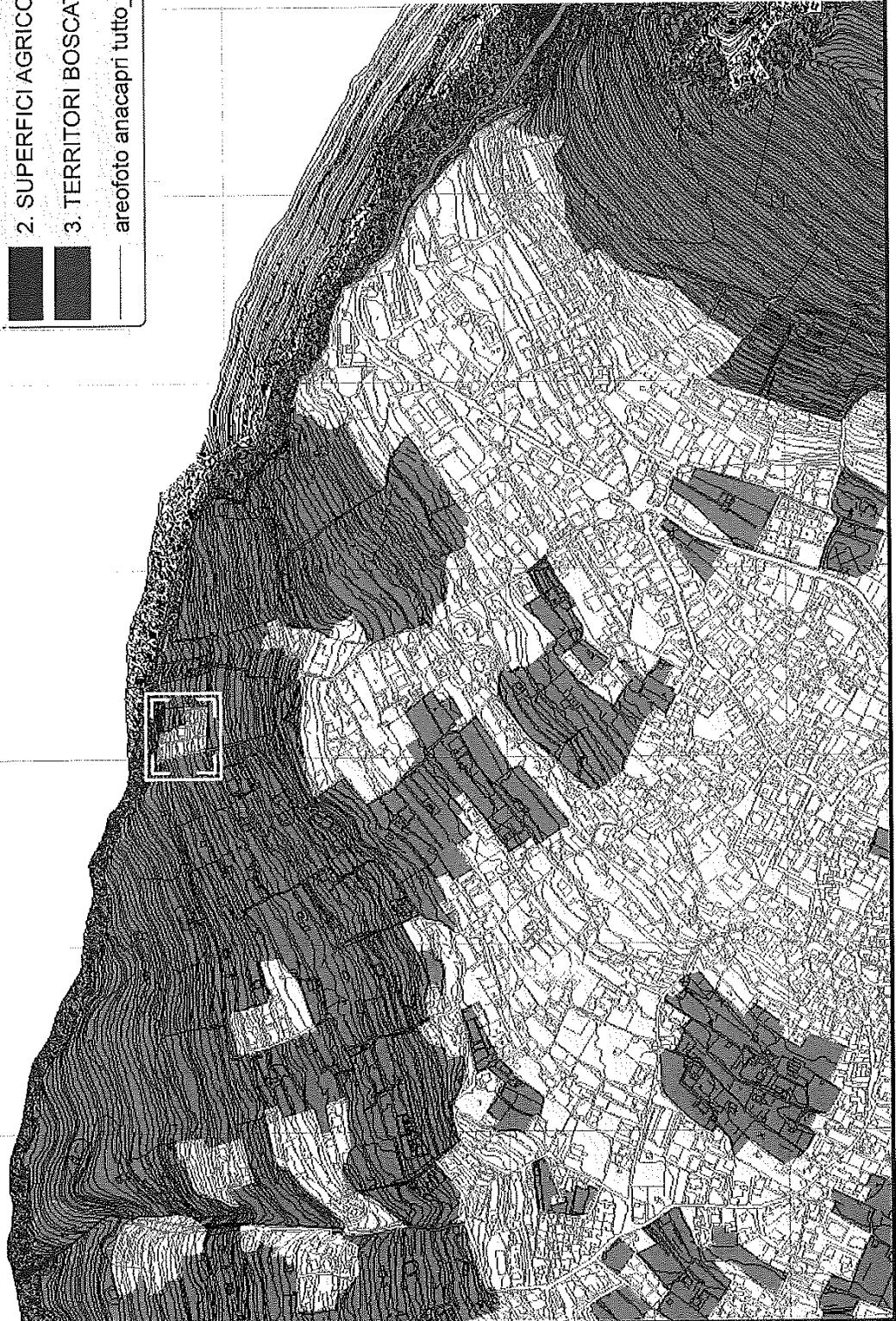
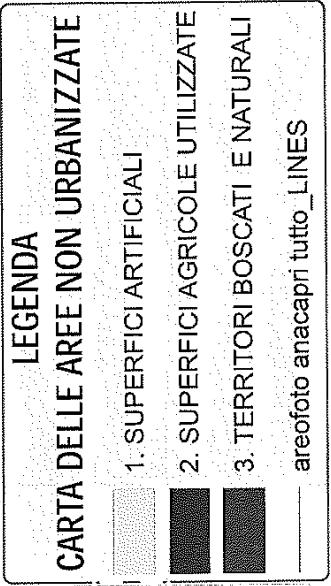
Piano Urbanistico Comunale - Carta dell'uso agricolo e forestale

ANALISI ai sensi dell'art. 31 c. 5 del D.P.R. 380/01



Piano Urbanistico Comunale - Carta delle aree non urbanizzate

ANALISI ai sensi dell'art. 31 c. 5 del D.P.R. 380/01



Piano Urbanistico Comunale - Catastale foglio 2

ANALISI ai sensi dell'art. 31 c. 5 del D.P.R. 380/01



Piano Urbanistico Comunale - Inquadramento territoriale

ANALISI ai sensi dell'art. 31 c. 5 del D.P.R. 380/01

art. 9 – AMBIENTI AGRICOLI DI VALORE PAESAGGISTICO

- 1. Individuano ambiti di particolare interesse ambientale, caratterizzati da rilevante valore paesaggistico e da significativi legami relazionali sia con le aree a prevalente naturalezza che con i nuclei insediativi centrali. La presenza di aree boscate e di macchia mediterranea, di coltivazioni articolate su terrazamenti, di ben isolati di particolare interesse ambientale e architettonico conferisce una particolare complessità paesaggistica da proteggere e valorizzare. In questi Ambiti si evidenziano come elementi di criticità la presenza diffusa di insediamenti, prevalentemente costituiti da case per vacanze, legati solo in parte alla coltura agricola e lo stato di abbandono di molte aree agricole prossime alle residenze.
- 2. Sono riconoscibili come Ambiti Significativi di valore paesaggistico le aree agricole caratterizzate da:

- caratteri vegetazionali complessivamente qualificanti lo specifico paesaggio agrario costituito da coltivazioni prevalenti di oliveti e vigneti alternati ad aree boscate e di macchia mediterranea;
- presenza di sentieri e beni di particolare valore ambientale (sentiero della Migliara, Torre Matera, Parco filosofico e balvedie della Migliara...);
- 3. Negli Ambiti agricoli di valore paesaggistico sono consentiti gli usi boschivi, agricoli, agritouristici, escursionistici,
- 4. In questi Ambiti, oltre alle indicazioni e prescrizioni relative agli Ambiti di eccezionale valore naturalistico ambientale, valgono le norme specifiche di seguito riportate.
- 5. Al fine di migliorare la percorrenza pedonale, di riqualificare i margini stradali esistenti, di potenziare la dotazione di attrezzature e servizi pubblici, è ammessa la realizzazione di aree di verde di uso pubblico e collattivo e sosta per motori, con sistemazione del fondo in prato, terra battuta o ghiaccia senza alcun tipo di pavimentazione e forma di impermeabilizzazione, se senza alterazione della vegetazione arbustiva eventualmente presente, dell'andamento naturale del terreno e delle sistemazioni idrauliche esistenti.

In tali aree, da considerare attrezzature di pubblica utilità, è ammessa la realizzazione di strutture smontabili di dimensioni ridotta, destinate alla sosta delle persone, al riposo, a sedi per informazioni turistiche-escursionistiche e per il noleggio biciclette, alla localizzazione di servizi igienici chimici di tipo mobile per i quali sarà opportuno predisporre schemature verso l'area pubblica costituite da siepi vegetali, almeno di pari altezza.

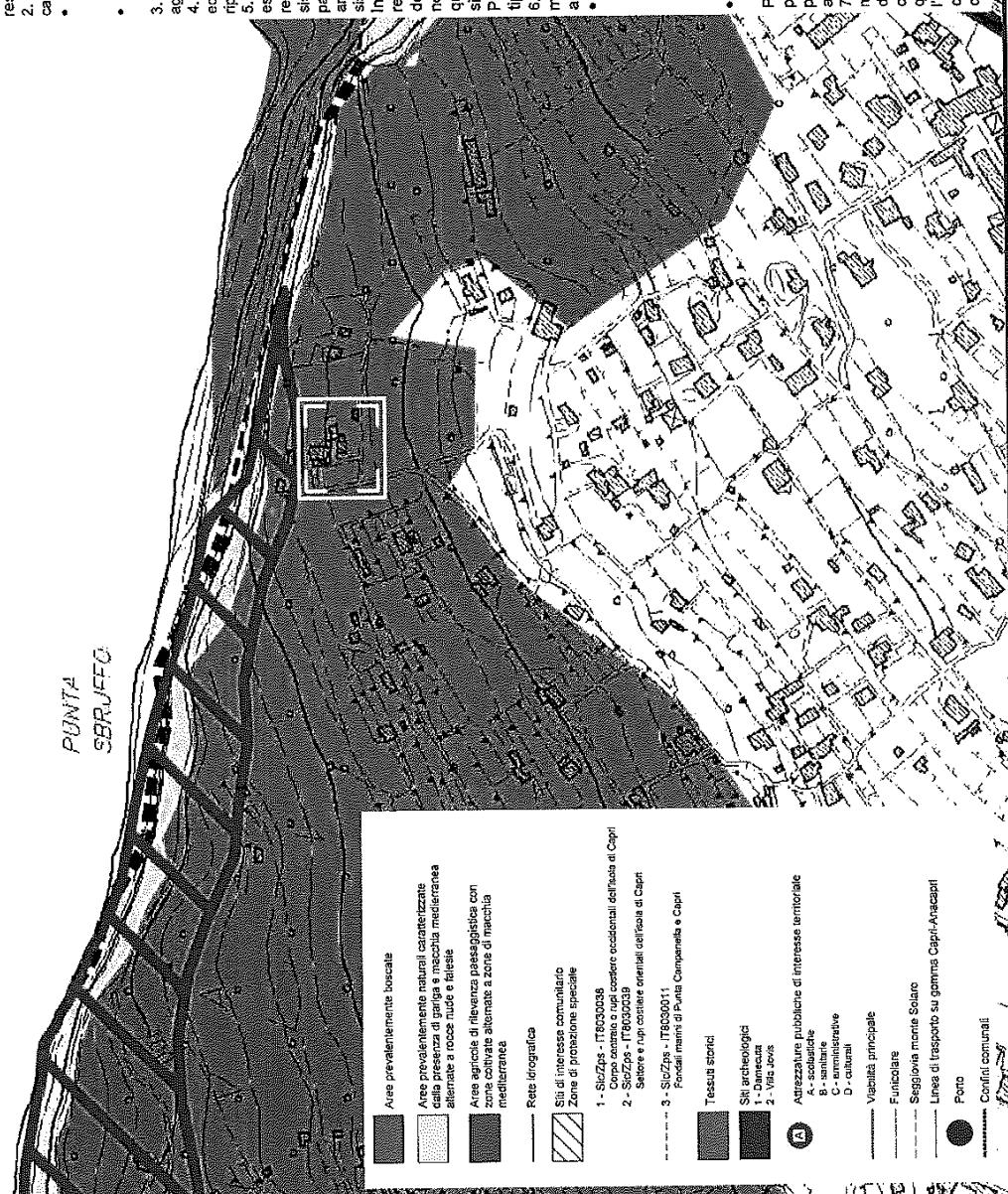
Per esse il Ruec stabilisce precise prescrizioni dal punto di vista dimensionale e tipologico; i relativi progetti saranno inoltre sottoposti ad autorizzazione paesaggistica.

6. Al fine di promuovere le attività agricole e il recupero e il successivo mantenimento dei terreni attualmente inculti e/o abbandonati, si considerano ammissibili all'interno dei lotti agricoli:

- la realizzazione di piccole aree protette da pergolati secondo le disposizioni del Ruec, destinate alla degustazione o per lo svago; con sistemazione dei fondi in prato, terra battuta o ghiaccia, o con altra soluzione drenante, senza alcun tipo di pavimentazione e forma di impermeabilizzazione, senza alterazione della vegetazione eventualmente presente, dell'andamento naturale del terreno e delle sistemazioni idrauliche esistenti;
- l'adeguamento dei percorsi interpoderali per consentire il pubblico transito pedonale.

Per tali interventi il Ruec stabilisce precise prescrizioni dal punto di vista dei limiti percentuali alla loro estensione rispetto al totale della superficie agricola e dal punto di vista tipologico; i relativi progetti saranno inoltre sottoposti ad autorizzazione paesaggistica.

7. Per quanto riguarda le modalità di intervento, la componente operativa del P.U.C negli Ambiti agricoli di valore paesaggistico, individua le aree lungo la viabilità esistente dove si ritiene ammissibile ed opportuna la realizzazione di aree di sosta e ristoro di cui ai commi 5 e 6. Il Ruec definisce la disciplina specifica nonché le particolari condizioni alle quali sono subordinati gli interventi elencati ai commi precedenti, onde garantire l'adeguata soluzione di minore impatto e il corretto inserimento delle opere nel contesto paesaggistico, nonché le eventuali misure di mitigazione e/o compensazione dell'impatto sull'ambiente.



Piano Urbanistico Comunale - Vincoli paesistici, storici, archeologici

ANALISI ai sensi dell'art. 31 c. 5 del D.P.R. 380/01

VINCOLO ARCHEOLOGICO

- 1 VILLA DAMECUTTA
- 2 VILLA GRADOLA
- 3 S.MARIA A CETRELLA

AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

resti di ville, edifici e ambienti, cisterne

EDIFICI CON VINCOLO STORICO-ARCHITETTONICO

- 1 Grotta Azzurra - ninfeo marittimo con villa sovrastante
- 2 Torre di Damecutta - torre di avvistamento (XII sec.)
- 3 Fortino D'Orfico
- 4 Forte Campestric
- 5 Forte dei Pini
- 6 Torre della Guardia - torre di avvistamento (XI sec.)
- 7 Torre di Materita e chiesa di S.Cataldo (XIV sec.)
- 8 Chiesa di S.Scita (XV sec.)
- 9 Chiesa di S.Michele (XVI sec.)
- 10 Chiesa di S.Maria di Costantinopoli (XV sec.)
- 11 Chiesa di S.Antonio
- 12 Villa S.Michele
- 13 Castello di Barbarossa
- 14 Chiesa di S.Maria a Cetrella
- 15 Fortino di Bruto

EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO

- 16 Casa Rossa
- 17 Casa Orlando

FASCIA DI RISPETTO DAL MARE...

art. 142 lett. a) D.Lgs. 42/2004 -
Aree Tutelate per legge (ex L. 43/1985)

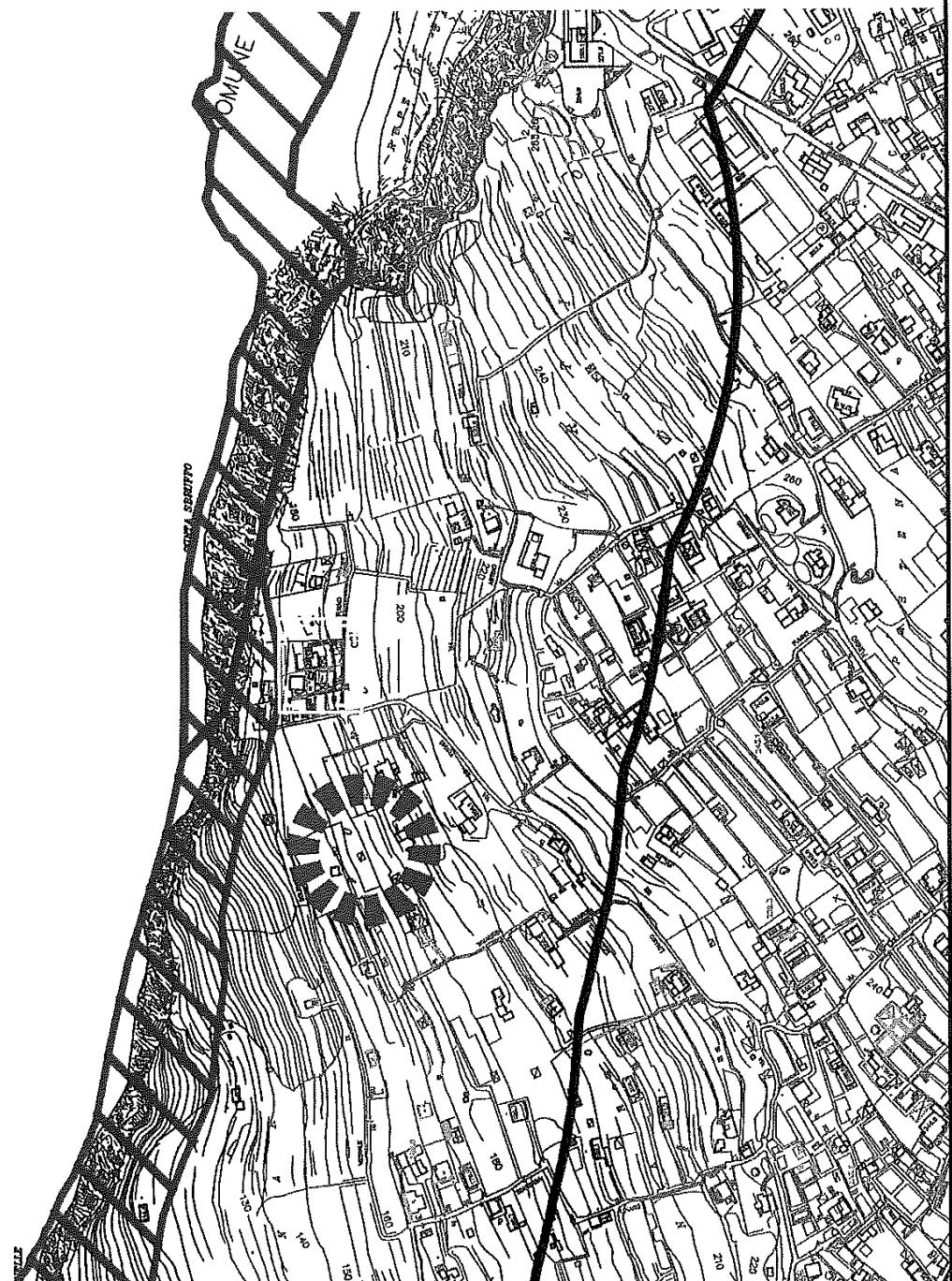
SUPERFICI BOSCARTE

- art. 142 lett. g) D.Lgs. 42/2004 -
Aree Tutelate per legge (ex L. 43/1985)

OASI WWF - CASTELLO DI BARBAROSSA

SITI DI INTERESSE COMUNITARIO ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE

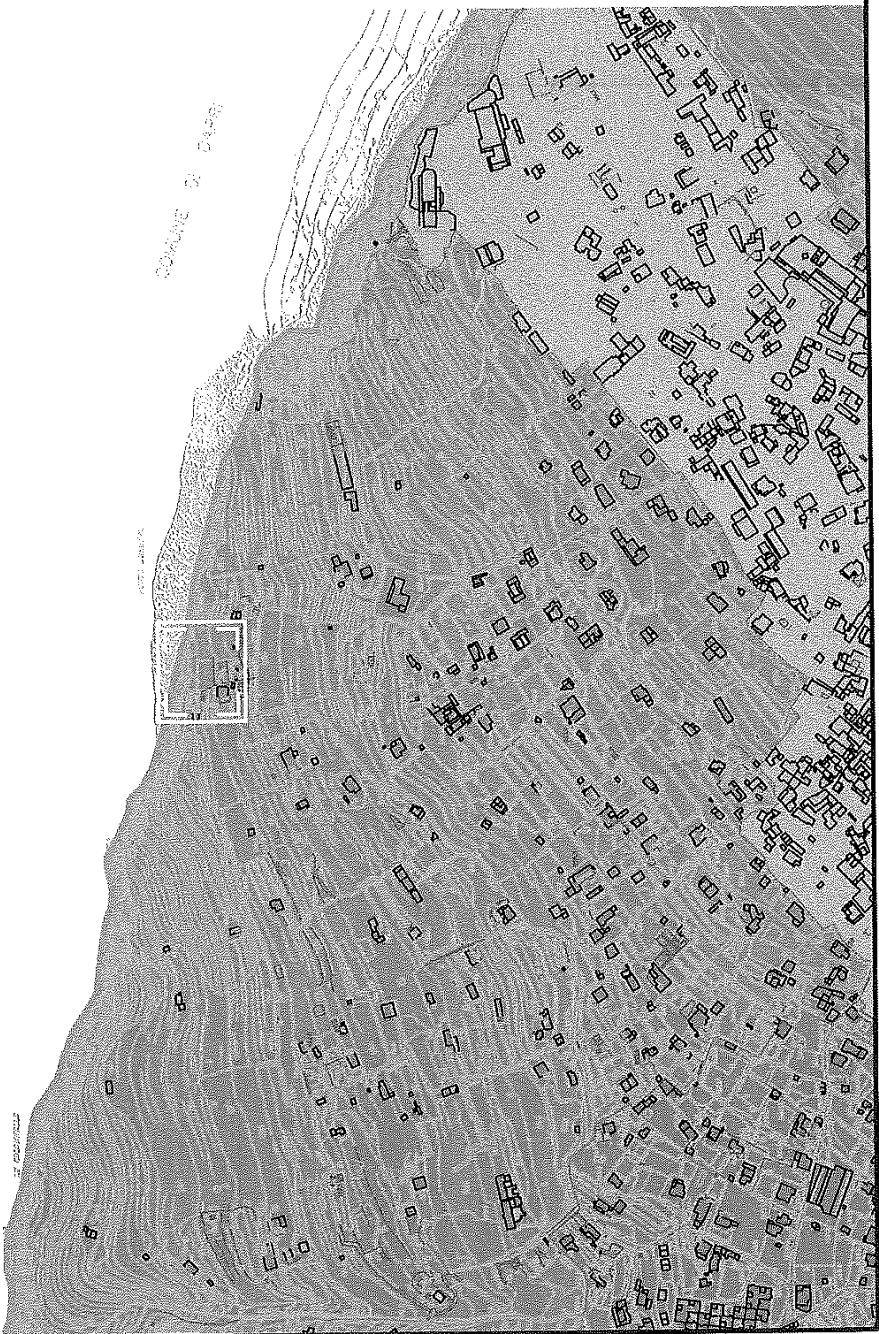
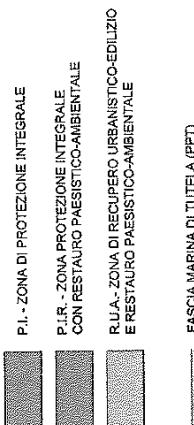
- 1 - SitoZPs - IT0030038
Corpo centrale e npp. costiere occidentali dell'isola
di Capri
- 2 - SitoZPs - IT0030011
Fondali marini di Punta Campanella e Capri



Piano Urbanistico Comunale - Piano Paesistico Territoriale di Capri

ANALISI ai sensi dell'art. 31 c. 5 del D.P.R. 380/01

PIANO PAESISTICO TERRITORIALE DI CAPRI



Piano Urbanistico Comunale - Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico

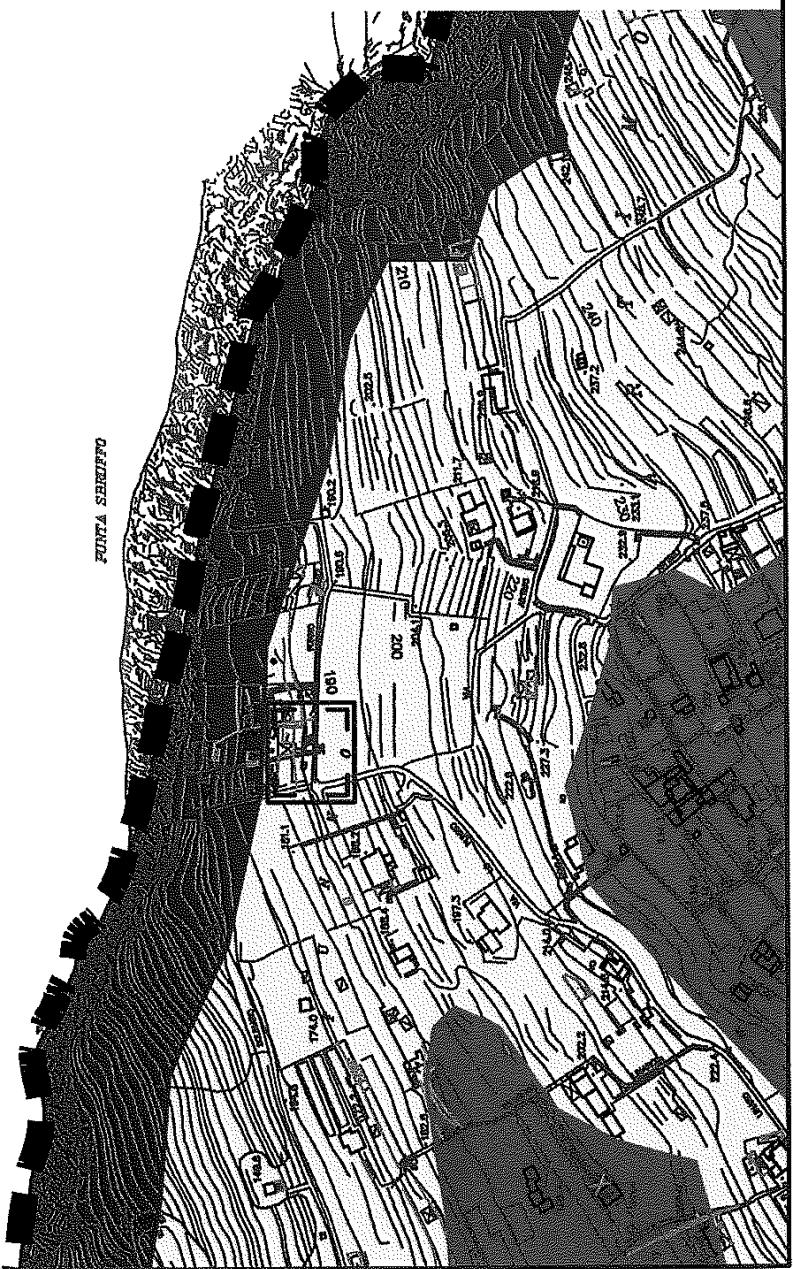
ANALISI ai sensi dell'art. 31 c. 5 del D.P.R. 380/01

PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO
IDROGEOLOGICO (2011)

PERICOLOSITÀ DA FRANA

- P1 - Pericolosità bassa o trascurabile
- P2 - Pericolosità media
- P3 - Pericolosità elevata
- P4 - Pericolosità molto elevata

■ - - - confine comunale



Piano Urbanistico Comunale - Utilizzazione prevalente dei suoli

ANALISI ai sensi dell'art. 31 c. 5 del D.P.R. 380/01



Piano Urbanistico Comunale - P.R.G. vigente

ANALISI ai sensi dell'art. 31 c. 5 del D.P.R. 380/01

A	Nuovi insediamenti in zona di espansione quali aree di concentrazione di diritti edificatori
B	Arearie circostanti della zona urbana
C	Arearie circostanti della zona urbana
D	Arearie circostanti disciplinabili ai sensi della Legge 18/04/1962 n°167
F	Area alberghiera interna al centro abitato
M	Area riservata a impianti e attrezzature pubbliche o di uso pubblico
I	Area a verde pubblico
H	Area di interesse archeologico
N	Area di interesse storico artistico
E	Edifici di interesse storico artistico
P	Area per attrezzature turistico balneari
Q	Area a verde agricolo
S	Area a verde boschivo
L	Area a verde da tutelare
AT	Area di parcheggio
AB	Area a verde privato
AP	Attrezzature turistiche
G	Attrazioni portuali o di attracco
R	Fabbricati rurali esistenti
T	Verde privato agricolo da tutelare
B1	Zona B1 prevalentemente artigianale

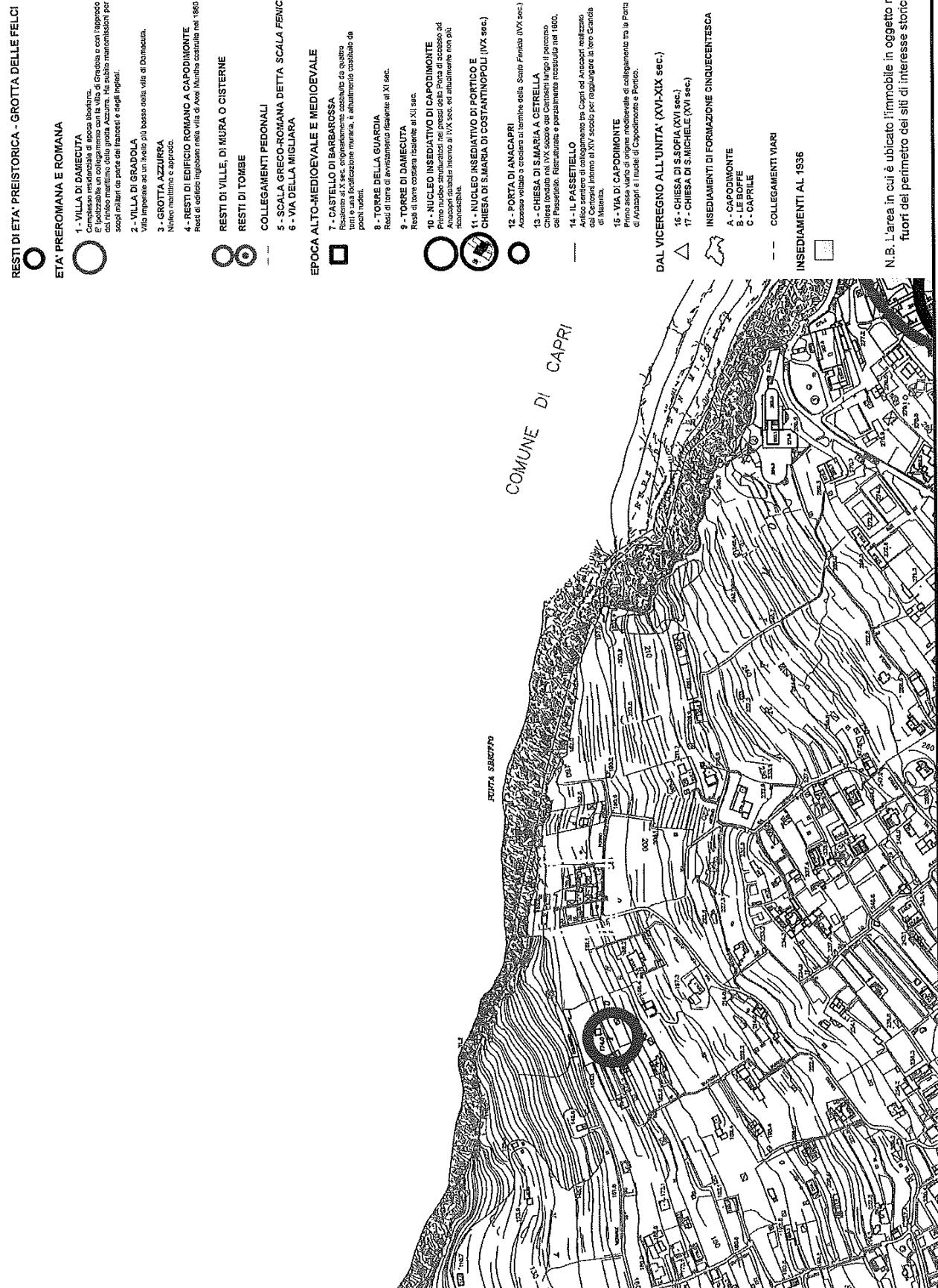
COMUNE DI

PUNTA SICILIANO



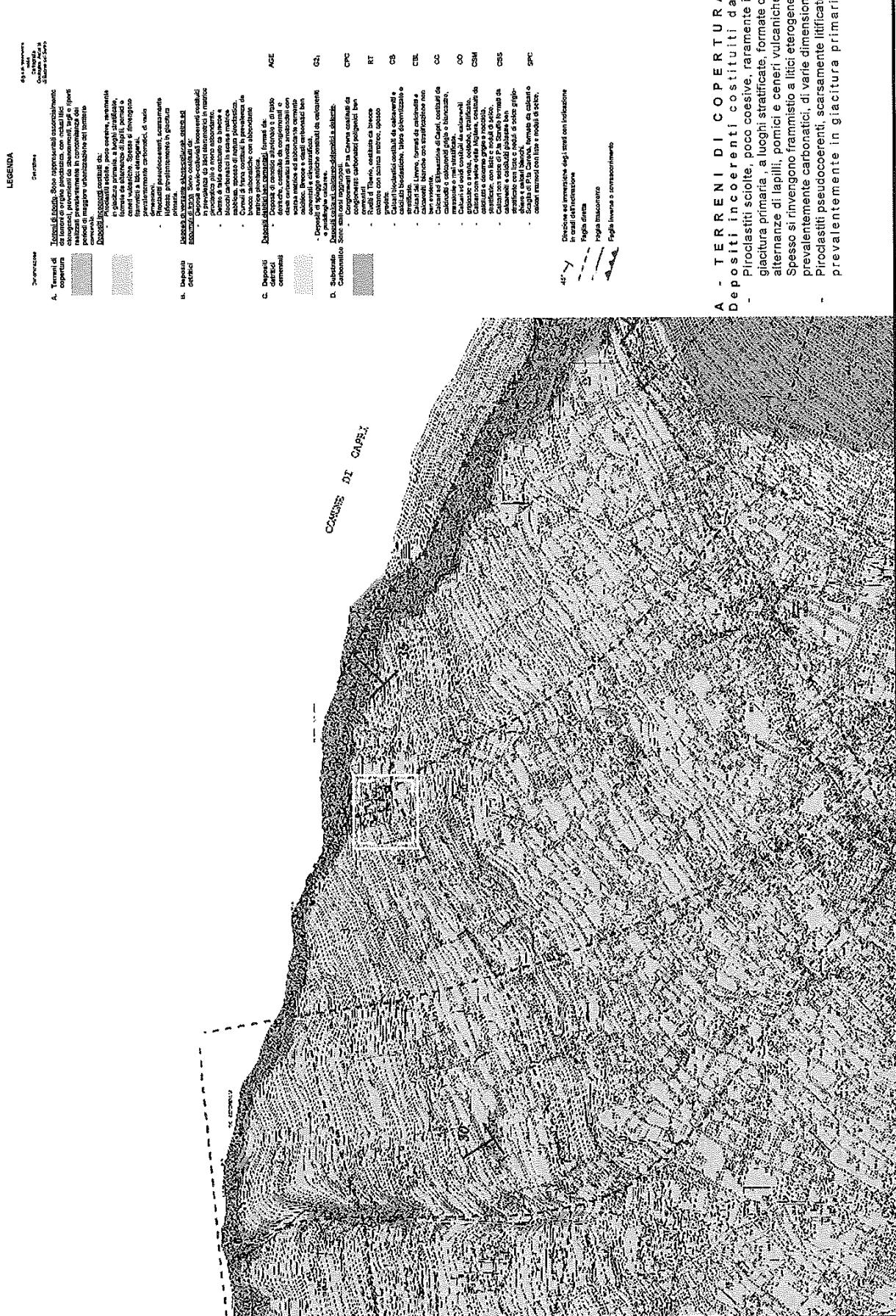
ANALISI ai sensi dell'art. 31 c. 5 del D.P.R. 380/01

Piano Urbanistico Comunale - Stratificazione storica degli insediamenti



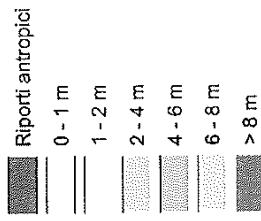
ANALISI ai sensi dell'art. 31 c. 5 del D.P.R. 380/01

Piano Urbanistico Comunale - Carta Geologica



Piano Urbanistico Comunale - Carta con lo spessore dei terreni di copertura

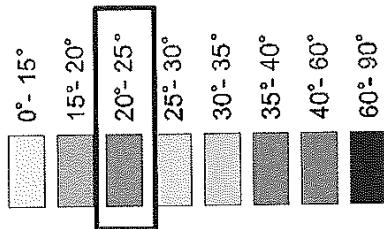
ANALISI ai sensi dell'art. 31 c. 5 del D.P.R. 380/01



Piano Urbanistico Comunale - Carta delle acclività

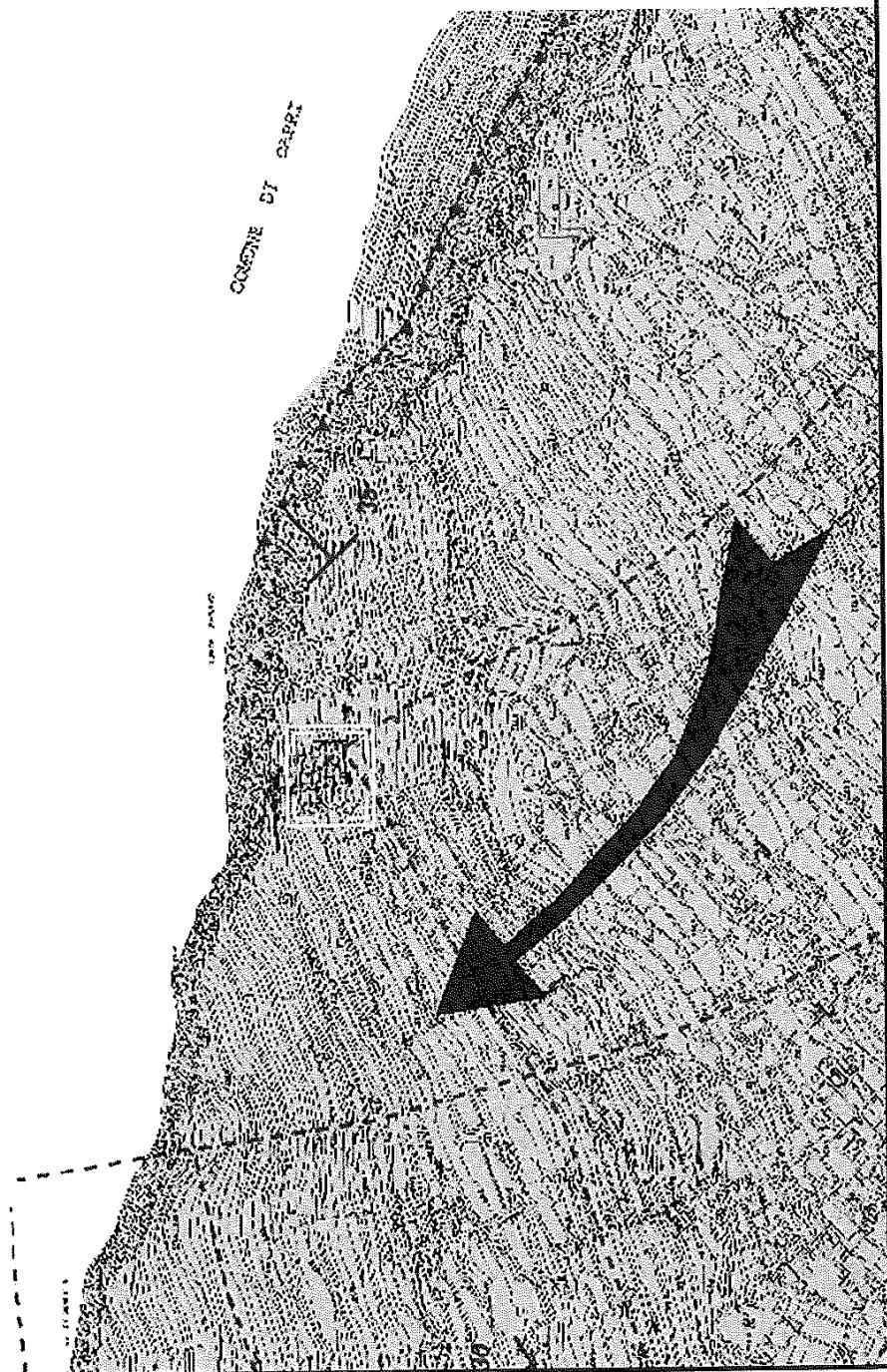
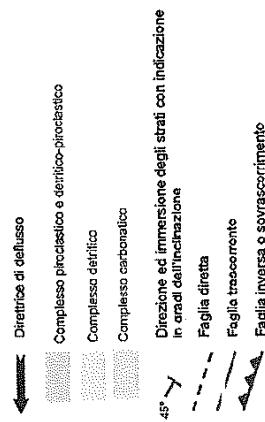
ANALISI ai sensi dell'art. 31 c. 5 del D.P.R. 380/01

Legenda



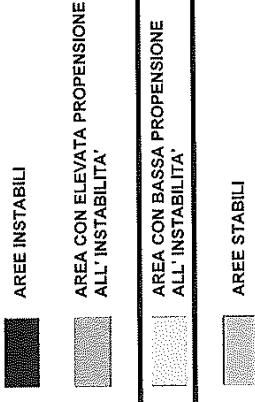
Piano Urbanistico Comunale - Carta Idrogeologica

ANALISI ai sensi dell'art. 31 c. 5 del D.P.R. 380/01



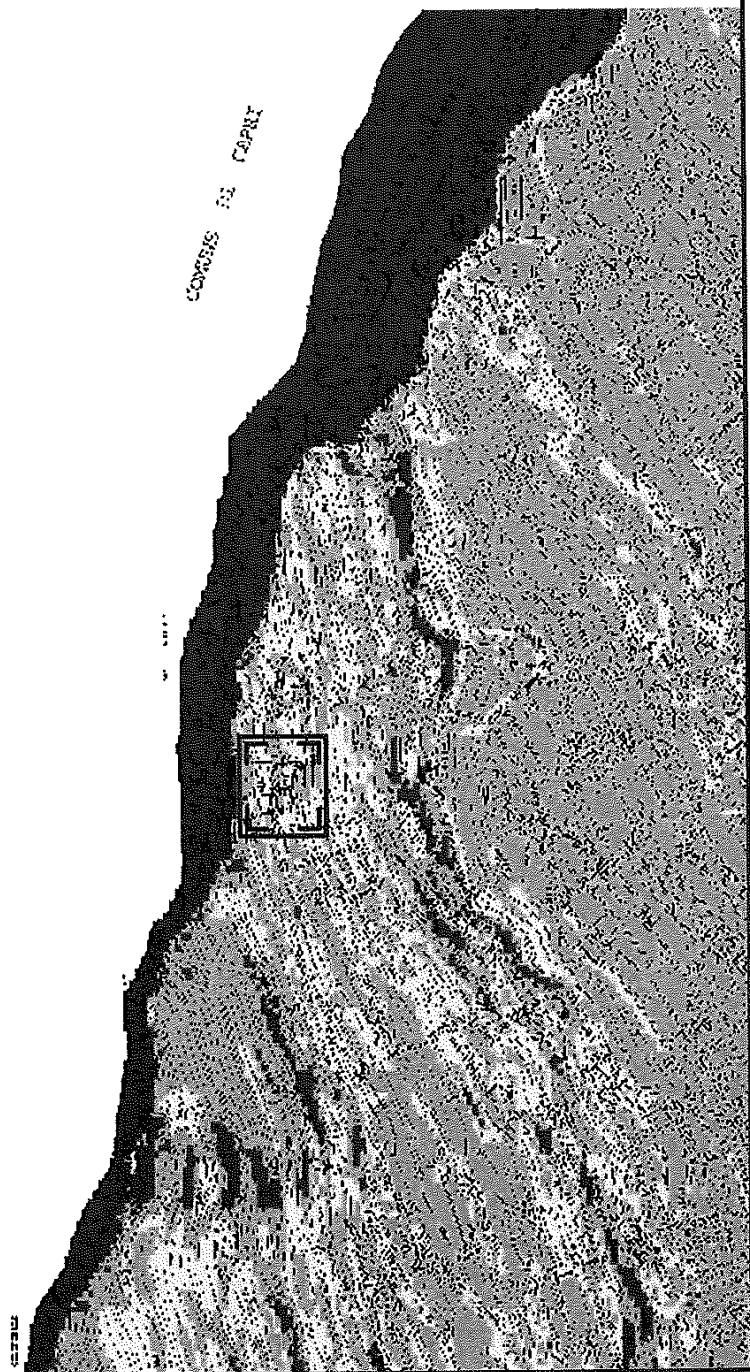
Piano Urbanistico Comunale - Carta della stabilità

ANALISI ai sensi dell'art. 31 c. 5 del D.P.R. 380/01



AREA CON ELEVATA PROPENSIONE ALL'INSTABILITÀ: ambiti territoriali nei quali sono presenti evidenze di processi morfoevolutivi pregressi e/o attuali leniti, che potrebbero favorire l'innesco di nuovi dissesti.

AREA CON BASSA PROPENSIONE ALL'INSTABILITÀ: ambiti territoriali nei quali si riscontra assenza di evidenze morfologiche che possano dar vita a movimenti gravitativi, come ad esempio versanti a pendenza regolare e poco incisi dal reticollo idrografico.

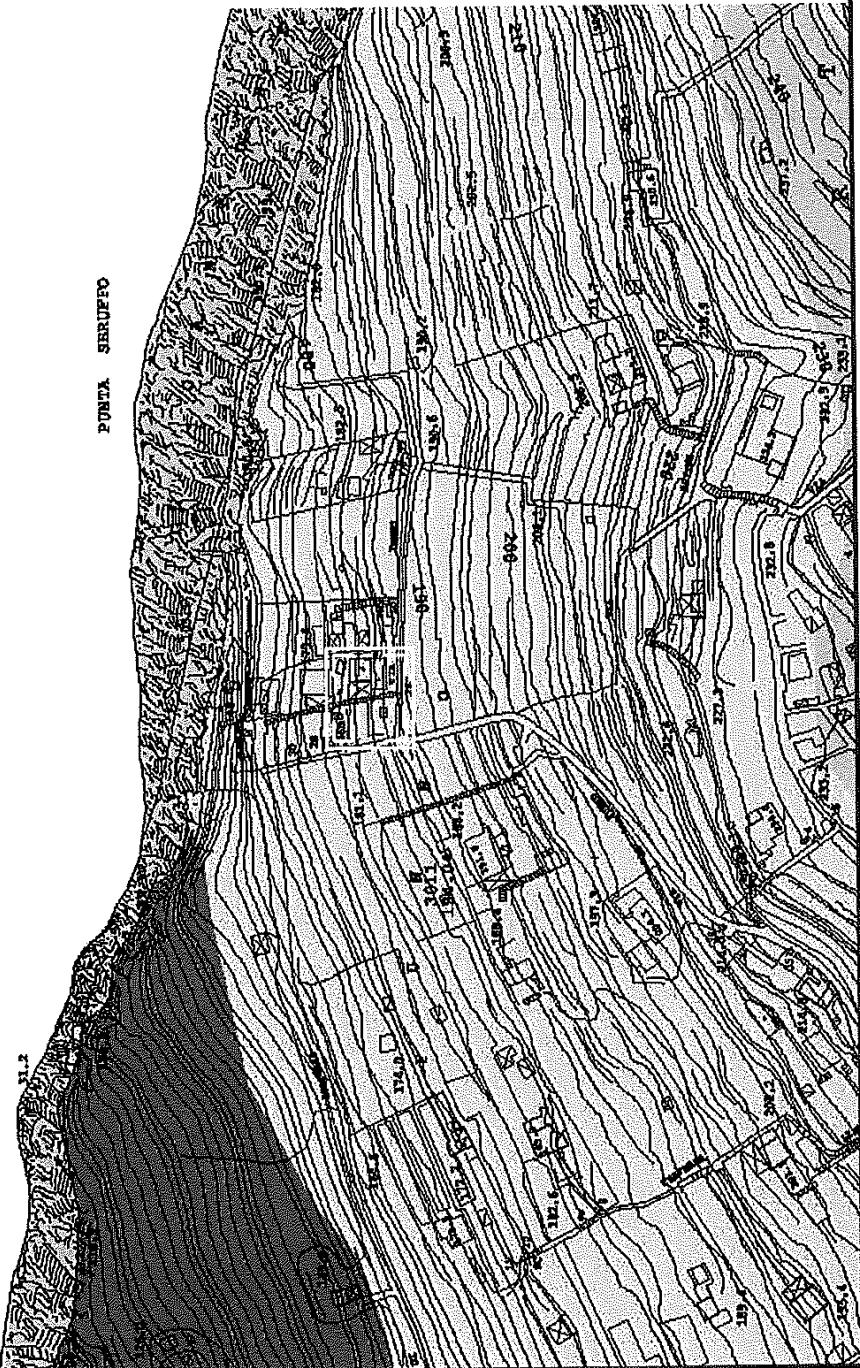


Piano Urbanistico Comunale - Carta Morfologica

ANALISI ai sensi dell'art. 31 c. 5 del D.P.R. 380/01

Legenda

- Scarpate, faliesie e versanti in degradi
- Area di possibile invasione di fenomeri
- Fossi in approfondimento
- Terrazzo strutturale e/o marino
- Versante di origine strutturale o di fagi
- Versante denudazionale o fluvio-denudata
- Superficie sommitale



Piano Urbanistico Comunale - Tavola dei Bacini Idrografici

ANALISI ai sensi dell'art. 31 c. 5 del D.P.R. 380/01

Legenda

- B1 Rio su Capri
- B2 Rio di Chiuso
- B3 Rio della Cesa
- B4 Rio di Maresutto
- B5 Rio della Rosola

..... Ordine 1

— Ordine 2

— Ordine 3

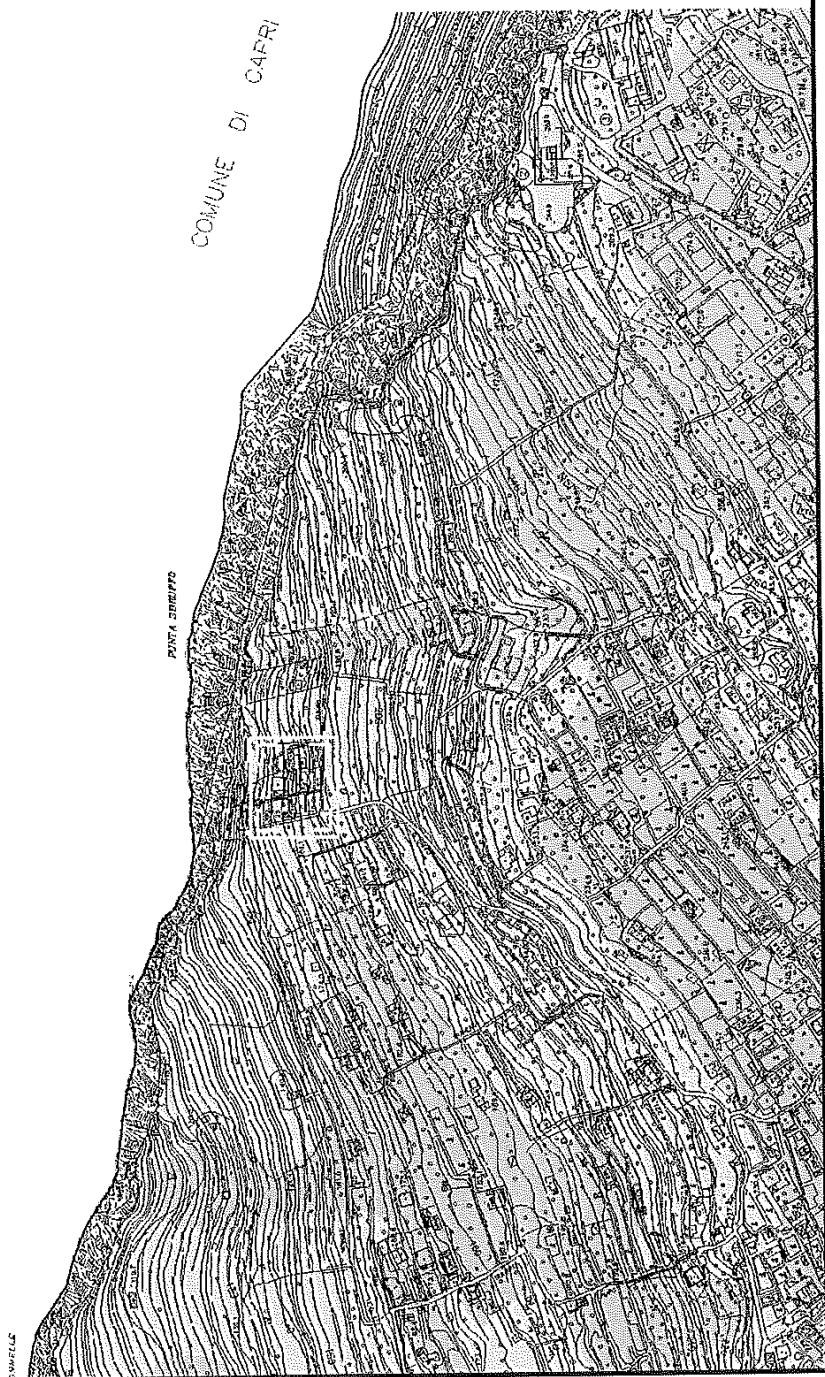
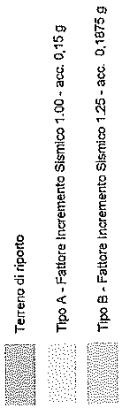
N.B. L'area in cui è ubicato l'immobile in oggetto ricade al
di fuori del perimetro dei Bacini Idrografici del
comune di Anacapri.



Piano Urbanistico Comunale - Carta della zonizzazione sismica

ANALISI ai sensi dell'art. 31 c. 5 del D.P.R. 380/01

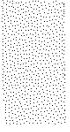
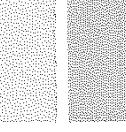
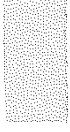
Legenda



Piano Urbanistico Comunale - Carta della zonizzazione sismica

ANALISI ai sensi dell'art. 31 c. 5 del D.P.R. 380/01

Legenda

	Terreno di riporto
	FAD = 1,0 - C = 0,043
	FAD = 1,8 - C = 0,050
	FAD = 3,0 - C = 0,057
	FAD = 5,0 - C = 0,064
	FAD = 6,5 - C = 0,067
	FAD = 7,5 - C = 0,069





Comune di Anacapri

Prot.n *18579*

Anacapri, lì 13.11.2019

Al Vicesindaco
Sig. Francesco Cerrotta

E p.c. Al Sindaco
 Al Segretario Comunale

SEDE

OGGETTO: Emergenza abitativa nel Comune di Anacapri

Su richiesta verbale del Vicesindaco, Francesco Cerrotta, si relaziona, per quanto di competenza, in merito al problema abitativo nel Comune di Anacapri.

La scrivente Assistente Sociale, Dott.ssa Pane Mongirulli Francesca, dal proprio insediamento presso l'Ufficio Servizi Sociali del Comune di Anacapri, ha avuto modo di constatare una reale emergenza abitativa sul territorio anacaprese che ha i crismi di un problema polisemico e trasversale, non più solo limitato alla materia più strettamente giuseconomica ed edilizia, ma che sta sempre più intersecando il settore sociale.

E invero, quotidianamente numerosi utenti sottopongono alla scrivente difficoltà legate al mantenimento di una stabile soluzione abitativa (non certo favorita dalla recente tendenza alla stipula di contratti di locazione di breve durata), al reperimento di abitazioni disponibili e, da ultimo ma non per ultimo, alla corresponsione degli elevati canoni di locazione.

Inoltre, molti cittadini, alcuni dei quali sottoposti anche a procedimenti di sfratto, non riescono a trovare un'alternativa abitativa diversa da quella di "restare senza alcuna abitazione". Tale circostanza è ulteriormente aggravata dall'assenza di alloggi comunali attualmente disponibili.

Ciò sta determinando un serio problema abitativo e un affollamento delle abitazioni in quanto una delle soluzioni ormai più frequentemente praticata è la convivenza con le famiglie d'origine.

Sicuramente tale situazione non è agevolata dai dati, anche statistici, che la scrivente, mossa da un interesse per la questione de qua con cui ordinariamente è costretta a interfacciarsi e rispetto alla quale non è in grado di fornire risposte confortanti ai propri utenti, ha rinvenuto insieme alla collaborazione della Responsabile del Settore Demografico e Servizio Sociale Istituzionale, Dott.ssa Pontecorvo Anna.

In tale prospettiva si ritiene utile riportare alcuni di questi dati/indicatori ufficiali, elaborati dall'ISTAT a seguito del censimento della popolazione e delle abitazioni relativo all'anno 2011 (all. 1 e 2) e confrontati con quelli della Regione Campania, che meritano considerazione.

Un primo dato significativo riguarda la progressiva crescita della popolazione residente nel Comune di Anacapri. Essa, infatti, al 31.12.2018 ammonta a 7.018 abitanti e che alla data odierna ha conosciuto una variazione in aumento, giungendo a 7.059 abitanti.

L'esame di tale elemento già fa emergere un aumento percentuale della popolazione residente di circa il 33% nell'arco temporale che va dal 31/12/1990 (tot. ab. 5294) al 31.12.2018.

Siffatta crescita non può non impattare, tra l'altro, sulle condizioni abitative ed insediamenti del Comune di Anacapri.

È possibile, infatti, rilevare dai dati ISTAT che la "superficie media delle abitazioni occupate" è del 96,0% rispetto al 95,6% della Regione Campania.

Altro indicatore relativo alle condizioni abitative è rappresentato dai "metri quadrati per occupante nelle abitazioni occupate" in riferimento al quale si registra una percentuale del 36,1% nel Comune di Anacapri rispetto al 33,8% della Regione Campania.

Si rileva, altresì, che l' "incidenza delle abitazioni di proprietà" nell'ambito del Comune di Anacapri risulta essere più elevata rispetto al territorio della Regione Campania (rispettivamente il 72,8% e il 62,2%).

Ulteriore indicatore meritevole di attenzione è rappresentato dall' "indice di affollamento delle abitazioni" che è dell'1,9% nel Comune di Anacapri e dell'1,7% nell'Regione Campania.

L'analisi dei sussinti dati fa emergere una sempre più preoccupante emergenza abitativa nell'ambito del Comune di Anacapri che la presente relazione mita a segnalare.

Si resta a disposizione per ogni ulteriore approfondimento di competenza e/o chiarimento.

LA RESP.LE SETTORE DEMOGRAFICO E SERVIZIO SOCIALE ISTITUZIONALE
LA RESPONDABILE DEI SERVIZI SOCIALI

Dott.ssa Anna Pontecorvo

Dott.ssa Pane Mongirulli Francesca



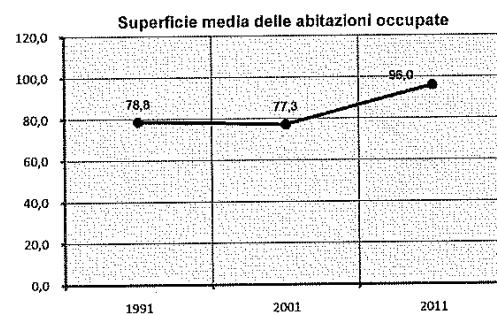
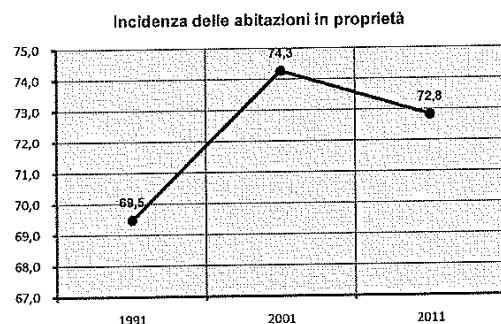
Claudia Pontecorvo



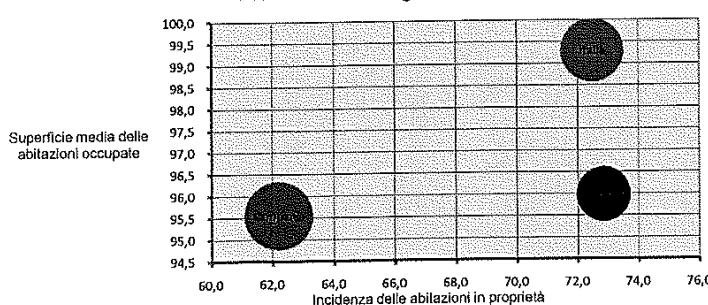
Regione	CAMPANIA
Provincia	NAPOLI
Comune	ANACAPRI

ANACAPRI**CONDIZIONI ABITATIVE ED INSEDIAMENTI | Patrimonio abitativo****INDICATORI AI CONFINI DEL 2011**

Indicatore	1991	2001	2011
Incidenza delle abitazioni in proprietà	69,5	74,3	72,8
Superficie media delle abitazioni occupate	78,8	77,3	96,0
Potenzialità d'uso degli edifici	...	5,7	3,8
Potenzialità d'uso abitativo nei centri abitati	29,2	27,0	28,7
Potenzialità d'uso abitativo nei nuclei e case sparse	49,3	58,9	44,3
Età media del patrimonio abitativo recente	15,9	22,2	35,2
Indice di disponibilità dei servizi nell'abitazione	92,7	99,6	99,4
Incidenza degli edifici in buono stato di conservazione	...	88,9	88,7
Incidenza degli edifici in pessimo stato di conservazione	...	0,8	0,3
Consistenza delle abitazioni storiche occupate	22,7	27,3	8,2
Indice di espansione edilizia nei centri e nuclei abitati	17,7	10,3	0,1

**CONFRONTI TERRITORIALI AL 2011**

Indicatore	Anacapri	Campania	Italia
Incidenza delle abitazioni in proprietà	72,8	62,2	72,5
Superficie media delle abitazioni occupate	96,0	95,6	99,3
Potenzialità d'uso degli edifici	3,8	5,9	5,1
Potenzialità d'uso abitativo nei centri abitati	28,7	16,3	20,9
Potenzialità d'uso abitativo nei nuclei e case sparse	44,3	26,1	37,5
Età media del patrimonio abitativo recente	35,2	31,5	30,1
Indice di disponibilità dei servizi nell'abitazione	99,4	98,8	99,1
Incidenza degli edifici in buono stato di conservazione	88,7	78,2	83,2
Incidenza degli edifici in pessimo stato di conservazione	0,3	1,8	1,7
Consistenza delle abitazioni storiche occupate	8,2	10,7	10,2
Indice di espansione edilizia nei centri e nuclei abitati	0,1	4,1	7,8

Potenzialità d'uso degli edifici



Regione	CAMPANIA
Provincia	NAPOLI
Comune	ANACAPRI

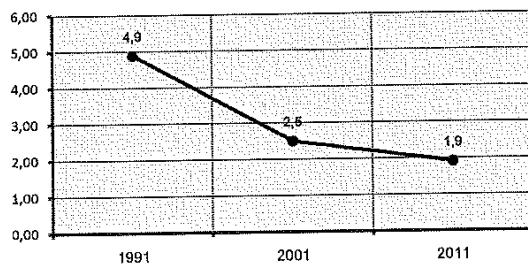
ANACAPRI

CONDIZIONI ABITATIVE ED INSEDIAMENTI | Condizioni abitative

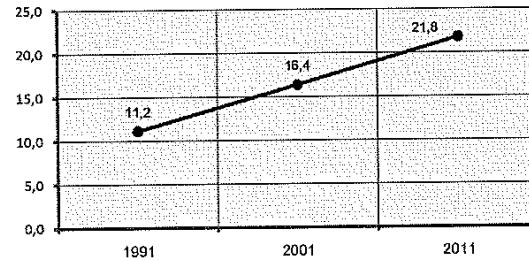
INDICATORI AI CONFINI DEL 2011

Indicatore	1991	2001	2011
Metri quadrati per occupante nelle abitazioni occupate	25,2	28,5	36,1
Indice di sottoutilizzo delle abitazioni	11,2	16,4	21,8
Indice di affollamento delle abitazioni	4,9	2,5	1,9
Mobilità residenziale	...	3,6	5,7

Indice di affollamento delle abitazioni



Indice di sottoutilizzo delle abitazioni



CONFRONTI TERRITORIALI AL 2011

Indicatore	Anacapri	Campania	Italia
Metri quadrati per occupante nelle abitazioni occupate	36,1	33,8	40,7
Indice di sottoutilizzo delle abitazioni	21,8	24,2	31,27
Indice di affollamento delle abitazioni	1,9	1,7	0,63
Mobilità residenziale	5,7	4,7	6,08

