

Allegato A

COMUNE DI CASERTA

Appartamento sito alla Piazza Matteotti n°7, piano IV°, interno 11

=====

RELAZIONE TECNICA

L'immobile di cui alla presente relazione è sito in Piazza Matteotti n° 7, piano IV°. E' pervenuto alla Regione Campania in ottemperanza a quanto stabilito con il D.P.R. 617 del 24 luglio 1977 di scioglimento dell'Ente Attività Assistenziali Italiane e Internazionali (A.A.I.), e ai sensi della Convenzione stipulata tra Ministero dell'Interno e Regione Campania in data 19 febbraio 1983.

Risulta individuato catastalmente al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 500, particella 1985, sub 15, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita Catastale €. 1.030,33.

Il fabbricato di cui l'immobile fa parte risulta posizionato nella zona più centrale della città, a vocazione essenzialmente commerciale e terziaria, considerata la presenza, nei pressi, di importanti sedi istituzionali quali il Municipio, la Prefettura, ecc. (vedi foto).

L'epoca di edificazione è risalente alla seconda metà degli anni sessanta del secolo scorso, con struttura intelaiata in cls. armato, per sei piani fuori terra, a destinazione mista, commerciale al piano terra e residenziale ai livelli superiori. La caratterizzazione formale del fabbricato risulta quella tipica del tempo per fabbricati residenziali edificati nelle zone di pregio delle città. Le rifiniture sono di buon livello come normale appare lo stato di conservazione. (vedi foto).

La zonizzazione del P.R.G. posiziona l'edificio in zona A/2, caratterizzata da preesistenze storico-ambientali, per la quale le Norme di Attuazione consentono, successivamente all'approvazione di specifici Piano Particolareggiati, interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione funzionale. Le norme transitorie consentono interventi di restauro conservativo e manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento di volume e mutamento della destinazione d'uso.

L'appartamento oggetto della presente relazione, attualmente sgombro da persone e cose, è costituito da cinque ambienti principali e due bagni, corredati di antibagno, adeguatamente disimpegnati da un ampio ingresso e un corridoio. Quattro degli ambienti principali affacciano su un largo balcone comune che prospetta direttamente P.za Matteotti, che attualmente risulta interessata ad un grosso intervento di riqualificazione urbanistica.

L'altro ambiente, originariamente destinato a cucina, affaccia in una piccola vanella. Non sono ivi presenti attacchi diretti con il sistema di adduzione idrica e di scarico; sono per contro identificabili i contatori delle linee di carico di gas e acqua.

Il cespite stato recentemente oggetto di lavori di manutenzione ordinaria, consistiti nella

riorganizzazione dei locali di servizio e della relativa rete impiantistica, nonché di una ripavimentazione parziale che ha interessato, oltre ai servizi, anche il corridoio, l'ingresso ed il vano destinato originariamente a cucina . Tutto l'appartamento risulta essere stato ritinteggiato con pittura lavabile. I servizi presentano alle pareti, per un'altezza di circa mt. 2,00, rivestimenti ceramici. Le stanze che affacciano sul balcone prospiciente la piazza conservano ancora l'originario pavimento in graniglia e scaglie di marmo.

Gli infissi interni sono ancora quelli originali in legno, di tipologia coerente con l'epoca di costruzione del fabbricato, così come quelli esterni, i cui principali sono dotati di persiane avvolgibili, anch'esse in legno.

Uno dei due bagni presenta tracce di un intervento di manutenzione che ha interessato la braga di collegamento alla conduttura fecale. Non risulta, però, ancora ripristinato il rivestimento nella zona interessata dall'intervento.

Tutti gli ambienti, compresi i servizi, sono dotati di apparecchi illuminanti a soffitto, nonché di lampade di emergenza.

L'immobile è altresì dotato di impianto autonomo di riscaldamento a metano.

Il tutto come meglio evidenziato dai grafici e dalla documentazione fotografica a corredo della presente relazione.

arch. Francesco Gregoraci

Napoli, 7 novembre 2006

allegati agli atti del settore:

- Rilievo aereofotogrammetrico
- Foto Aerea
- Planimetria di rilievo - scala 1:100
- Planimetria quotata - scala 1:100
- Planimetria Catastale - scala 1:100
- Documentazione fotografica