

---

## QUADRO A - INFORMAZIONI GENERALI

### **a.1. - Descrizione**

Gli immobili sono caratterizzati da fabbricato rurale e terreno agricolo di circa 120.000 mq. Sono situati in posizione periferica rispetto al paese di Città Sant'Angelo e si affacciano sulla vallata dei calanchi di Atri, zona molto suggestiva e di grande impatto visivo.

L'immobile risale come epoca di costruzione ad inizio secolo ed è caratterizzato da un'architettura povera, tipica degli edifici sorti nel medesimo periodo nell'interno abruzzese; si sviluppa su un piano fuori terra principale ed uno seminterrato secondario, che ospita le cantine. Il piano terra presenta spazi idonei per una famiglia, ed è composto da un ingresso, disimpegno, bagno, e quattro ampi vani.

### **a.2. - Stato conservativo**

Il livello manutentivo dell'edificio è precario, necessita di ristrutturazione edilizia e di consistenti interventi di consolidamento strutturale. Anche l'impiantistica è praticamente assente e da realizzare ex novo.

### **a.3. - Caratteristiche costruttive**

Il fabbricato è costituito da struttura portante in muratura di laterizi legata attraverso malta di calce.

Il solaio è del tipo misto, composto da travetti in acciaio e mattoni in laterizio. La copertura è a doppia falda, fatta di coppi in laterizio.

---

---

## QUADRO B - VERIFICA URBANISTICA E EDILIZIA

Lo stato attuale dell'immobile risulta pienamente conforme alla documentazione dello stato di fatto legittimato dal seguente titolo/pratica edilizia:

b\_01  PERMESSO DI COSTRUIRE / CONCESSIONE EDILIZIA / LICENZA EDILIZIA

b\_02  AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

b\_03  COMUNICAZIONE EDILIZIA

b\_04  CONDONO EDILIZIO

b\_05  DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'

b\_06  SEGNALE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA'

b\_07  COMUNICAZIONE EDILIZIA LIBERA

b\_08  PRIMO ACCATASTAMENTO

b\_09  ALTRO

Non sono stati reperiti titoli abilitativi essendo l'immobile di remota costruzione e non interessato successivamente da interventi edilizi per i quali era necessario munirsi di determinati titoli;

---

---

## QUADRO C - VERIFICA STRUTTURALE

La struttura portante dell'immobile risulta pienamente conforme agli elaborati grafici relativi alla pratica edilizia:

c\_01  DEPOSITO GENIO CIVILE - Provincia Pescara

c\_02  ALTRO

Non sono state reperite pratiche edilizie depositate presso gli uffici tecnici di competenza, pertanto si ritiene necessario eseguire una diagnosi strutturale;

---

## QUADRO D - INQUADRAMENTO URBANISTICO

ZONA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE: **Zona 'AGRICOLA' (art.43 N.T.A. di Città Sant'Angelo)**

Note: E' la parte di territorio destinata alla pratica agricola; l'utilizzazione edificatoria ai fini residenziali è ammessa per residenze che conservino la destinazione del suolo e tutelino l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine, e nelle limitazioni previste dalle N.T.A. di Città Sant'Angelo.

Nella determinata zona sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

d\_01  MANUTENZIONE STRAORDINARIA ED ORDINARIA

d\_02  RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

d\_03  RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

d\_04  RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

d\_05  DEMOLIZIONE E NUOVA EDIFICAZIONE DI EDIFICI

d\_06  NUOVA COSTRUZIONE

d\_07  ALTRO

Nell'ambito degli interventi di demolizione e ricostruzione sono ammessi sia demolizioni e ricostruzioni sulla stessa sagoma che con ampliamenti volumetrici, e secondo le limitazioni previste dalle N.T.A. di Città Sant'Angelo. Gli edifici esistenti in territorio agricolo, realizzati dopo il 1940 e fino all'adozione delle presenti norme, possono essere oggetto di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di ristrutturazione completa e mutamento della destinazione d'uso, anche se presentano dimensioni superiori a quelle che risulterebbero dall'applicazione degli indici previsti, per conseguire un miglioramento igienico-sanitario e/o energetico.

Sono consentiti ampliamenti della superficie utile residenziale abitabile, esclusi accessori ed annessi, che non potranno superare il 20% dell'esistente fino ad un massimo di mq. 60,00 per ogni unità abitativa preesistente...

Gli interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamenti volumetrici e di nuova edificazione, nell'ambito di dette aree devono rispettare i seguenti parametri:

d\_08 LOTTO MINIMO DI INTERVENTO **mq 30.000**

d\_09 INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA **0.03 mc/mq**

d\_10 DISTANZE DAI CONFINI **mt 5,00**

d\_11 DISTANZE TRA FABBRICATI **mt 10,00**

d\_12 DISTANZA DA STRADE PUBBLICHE **mt 10,00**

Note: Questi dati fanno riferimento ai soli interventi di demolizione e ricostruzione (con ampliamenti volumetrici) o nuova edificazione.

*Riferimento normativo: Norme tecniche attuative comune di riferimento*

## QUADRO E - REGIME VINCOLISTICO

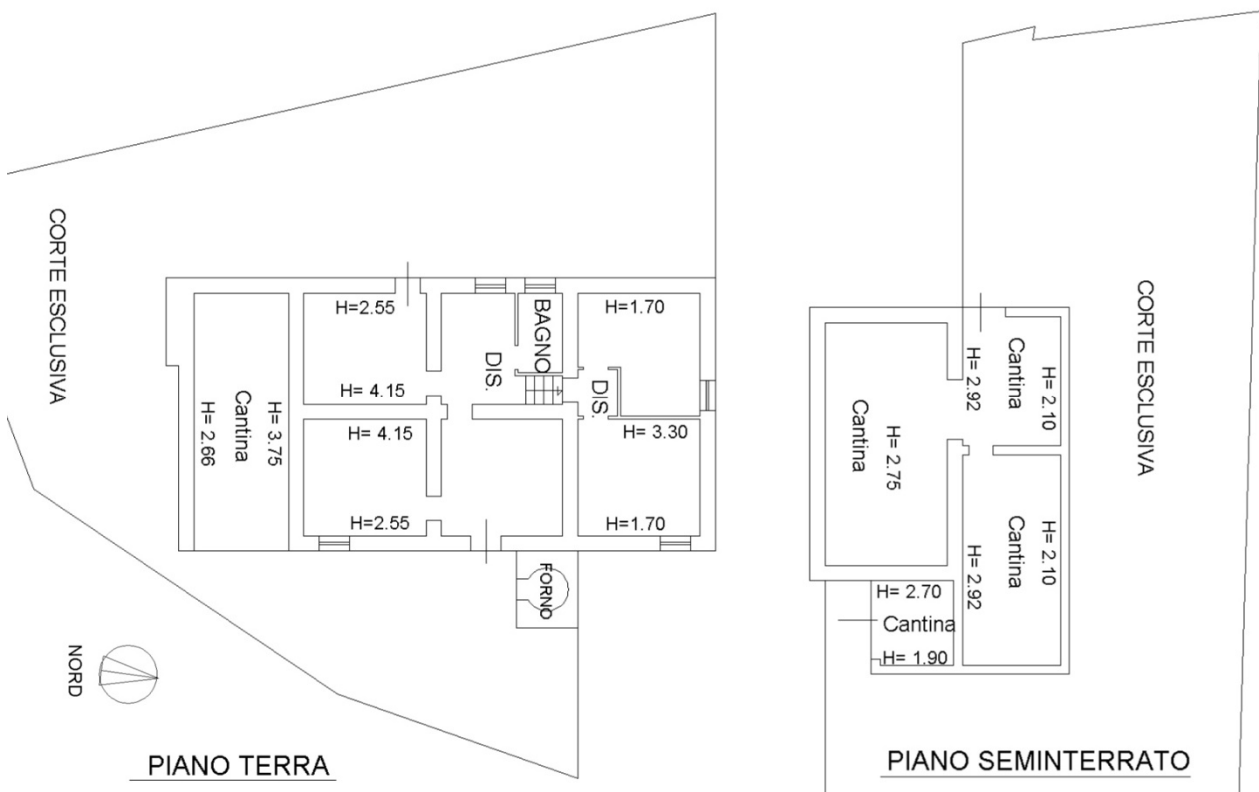
Nella determinata zona sono presenti i seguenti vincoli:

- e\_01  VINCOLI DI TUTELA DEI BENI DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO
- e\_02  VINCOLI DI TUTELA DEI BENI DI INTERESSE AMBIENTALE
- e\_03  VINCOLI PAESISTICI
- e\_04  VINCOLI IDROGEOLOGICI
- e\_05  VINCOLI DI RISPETTO DA AUTOSTRADE, STRADE EXTRAURBANE PRINCIPALI E FERROVIE
- e\_06  VINCOLI DI RISPETTO DA ELETTRODOTTI, AEROPORTI, CIMITERI ED IMPIANTI MILITARI
- e\_06  VINCOLI DI RISPETTO DA CORSI D'ACQUA
- e\_07  ALTRO

Riferimento normativo:

(d.lgs. n. 42/2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio), (legge n. 394/1991 - Legge quadro sulle aree protette),  
(d.lgs. n. 152/2006 - Norme in materia ambientale), (d.m. n. 1404/1968 - Distanze minime a protezione del nastro stradale),  
(d.P.R. n. 753/1980 - Norme in materia di sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto),  
(d.P.C.M. 23 aprile 1992 - Limiti massimi di esposizione ai campi elettrico e magnetico generati alla frequenza industriale nominale (50 Hz) negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno), (d.m. 24 novembre 1984 - Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8), (d.lgs. n. 66/2010 - Codice dell'ordinamento militare), (Codice della navigazione - legislazione italiana di diritto della navigazione e dei trasporti)

## QUADRO F - ANALISI DELLO STATO DI FATTO



L'edificio si sviluppa su un piano fuori terra principale ed uno seminterrato secondario, che ospita le cantine. Sotto riportati i dati di riferimento:

**Piano seminterrato - vani accessori**

S.l. = mq 95.00 circa

**Piano rialzato - residenza**

S.u.l. = mq 160.00 circa

Volume = mc 496.00

Superficie complessiva lotto = mq 120.000 circa

---

---

## **QUADRO G - STATO DELLA TRATTATIVA**

La trattativa di compravendita tra il proprietario ed un eventuale acquirente è aperta e prevede le seguenti opzioni:

g\_01  VENDITA IMMOBILE

g\_02  OPERAZIONE IMMOBILIARE CON PERMUTA

g\_03  ALTRO

Note: \_\_\_\_\_

---

Le tipologie di intervento da attuare sull'immobile in oggetto sono molteplici, e vanno dalla demolizione e ricostruzione sulla stessa sagoma dell'edificio esistente, demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico, demolizione e ricostruzione mediante l'indice di edificabilità del lotto, ristrutturazione edilizia e/o interventi di manutenzione. La sottostante **proposta di intervento** da parte di iReBuilding prevede la ristrutturazione edilizia del fabbricato esistente, anche in virtù delle condizioni della struttura esistente e della conformazione degli spazi interni (attuando il **SismaBonus**).

## **STUDIO DI FATTIBILITA' TECNICO PROGETTUALE**

*Finalizzato alla manutenzione straordinaria di edificio residenziale sviluppato su due livelli*

### **1\_Dati stato di fatto**

Piano seminterrato - vani accessori

S.l. = mq 95.00 circa

Piano rialzato - appartamento

S.u.l. = mq 160.00 circa

Volume = mc 496.00

Superficie complessiva lotto = mq 120.000 circa

### **2\_Dati stato di progetto**

Piano seminterrato - vani accessori

S.l. = mq 95.00 circa

Piano rialzato - appartamento

S.u.l. = mq 192.00 circa (*considerando aumento di superficie utile del 20% previsto dalle N.T.A. di Città Sant'Angelo*)

Volume = mc 592.00

L'intervento di ristrutturazione edilizia deve prevedere un insieme sistematico di opere atte a garantire la salubrità degli ambienti e quindi la vivibilità degli spazi caratterizzanti l'edificio, oltre alla sicurezza del sistema strutturale.

Tra questi vanno evidenziati interventi di consolidamento strutturale atte a migliorare la classe sismica attuale, riguardanti le strutture verticale, orizzontali e le fondazioni; oltre a queste vi sarà il ripristino degli intonaci, delle tinteggiature, il rifacimento delle pavimentazioni in alcuni spazi, l'installazione di nuovi infissi e porte, il rifacimento integrale di tutti gli impianti, il rifacimento dei servizi, ed altre opere minori.

Gli interventi generano una modifica parziale e comunque minima della distribuzione interna.

## **STIMA APPROSSIMATIVA DEI COSTI**

*Finalizzato alla manutenzione straordinaria di edificio residenziale sviluppato su due livelli*

Costo approssimativo euro 7650,00 / mq

S.u.l. mq 287.00 x euro 650,00 = euro 186.550,00

Costo opere esterne corte esclusiva (compreso eventuale tratto di recinzione)

a corpo = euro 10.000,00

TOT. Euro 196.550,00

Il sopracitato importo è considerato per un chiavi in mano e comprende:

- Spese tecniche generali;
- Spese vive per la presentazione di tutte le istanze;
- Realizzazione dell'opera finita;

***“Pertanto con l’attuazione del SISMABONUS è possibile recuperare circa euro 125.000,00 in detrazioni fiscali, ripartite nell’arco di 5 anni, configurando una spesa effettiva molto inferiore rispetto alla sopracitata stimata. PER INFO E CHIARIMENTI IN MERITO SI INVITA A CONTATTARE IREBUILDING”.***