



**COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO**  
*Provincia di Salerno*

---

**Settore 6 Ufficio 5 Patrimonio- DeHors- Chioschi**

## **PIANO DI ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE** **triennio 2016-2018**

approvato con Delibera del Commissario Prefettizio  
con i poteri del Consiglio Comunale n°08 del 17/06/2016



**Comune di Castel San Giorgio  
Provincia di Salerno**

<b>Settore 6 Ufficio 5 Patrimonio-DeHors- Chioschi</b>
<b>Concessione – Valorizzazione</b>

## **PALAZZO VILLA CALVANESE**

### **SCHEDA DI SINTESI**



<b>Indirizzo</b>	Piazza Cangemi,°19- Castel San Giorgio
<b>Posizione</b>	Palazzo Storico situato alla frazione Lanzara
<b>Descrizione</b>	Il Palazzo-Villa Calvanese con l'annessa Chiesa nel suo impianto primitivo risale alla meta del settecento e, soprattutto nel giardino di circa 15.000,00 mq, risente dell'influsso delle sistemazioni vanvitelliane.
<b>Consistenza</b>	La Villa-Palazzo si sviluppa su circa 2500,00 mq. di superficie coperta e circa 640,00 scoperta-terrazzi, così ripartiti: Piano seminterrato circa mq. 320,00 Piano terra circa mq. 1121,00 Piano primo circa mq. 641,00 Piano secondo circa mq. 216,00 Terrazzo -Piano primo circa mq.280,00 Terrazzo-Piano secondo circa mq. 360,00. Annesso al Palazzo-Villa vi è un Parco di circa 15.000,00 mq con essenze arbore uniche di grande importanza e una Cascina Gotica recentemente ristrutturata di circa 374,00 mq coperti e un terrazzo di circa 80,00 mq.
<b>Utilizzo attuale</b>	La Struttura è libera
<b>Attuale utilizzo a fini Istituzionali</b>	Con delibera di Consiglio Comunale n° 10 del 05/06/2012 è stato approvato il Regolamento per la celebrazione dei matrimoni civili. Con delibera di Giunta Municipale n°112 del 21/06/2012 è stato istituito presso il Palazzo -Villa Calvanese l'Ufficio di stato Civile separato da quello centrale , per la sola celebrazione dei matrimoni civili.
<b>Proprietà</b>	Comune di Castel San Giorgio
<b>Identificativi Catastali</b>	N.C.T. -Foglio particella 58 sub 1 Foglio 8 particella 31 Foglio 8 particella 30 Partita 5628 Bene Intestato : Mensa Arcivescovile di Napoli
<b>Inventario</b>	Patrimonio del Demanio Comunale
<b>Verifica dell'Interesse</b>	Immobile soggetto a vincolo ex legge 1089 del 1939 e 1497/1939
<b>Investimenti effettuati sull'immobile</b>	€. 6.000.000,00 dal 1998-2015

## **PIANO DI VALORIZZAZIONE**

**Realizzazione di una struttura ricettiva di tipo misto, data la disponibilita' degli spazi, per ristorazione, vineria-pizzeria, alberghiera, culturale, formazione ed una parte per lo sviluppo di start-up.**

### **Dettaglio della proposta:**

La presente proposta di valorizzazione tende ad assicurare una gestione del patrimonio comunale organica ed in linea con i principi normativi attuali.

Si propone l'affidamento in concessione per un periodo di anni 20, tramite una manifestazione di interesse a livello nazionale e/o europeo dell'intera struttura.

La concessione dell'intera struttura con le precisazioni e modalita' successivamente dettagliate nel apposito bando è stata stimata in € 120.000,00 quale canone annuo per i primi dieci anni.

La prima annualità di € 120.000,00 dovuta dal concessionario, non sarà materialmente versata alle casse comunali ma dovrà concorrere all'avviamento della struttura ricettiva e a tutti i lavori per rendere la struttura idonea ed adeguata alle destinazioni d'uso indicate nel successivo bando.

Dal 11 (undicesimo ) anno la concessione subirà un incremento del 20 % del canone annuo.

Il canone annuo della concessione deve essere annualmente adeguato all'indice ISTAT.

### **UBICAZIONE, DOTAZIONE DI SERVIZI, PROSSIMITA' DI INFRASTRUTTURE E TESSUTO URBANISTICO**

Il complesso immobiliare in oggetto è ubicato a circa 1,5 km dell'uscita autostradale A/30 Caserta/Salerno, alla frazione Lanzara del Comune di Castel San Giorgio.

L'immobile gode di un meraviglioso Parco annesso alla Villa-Palazzo di circa 15.000,00 mq. recentemente in parte recuperato insieme ad una Cascina Gotica. Nei pressi di



Palazzo-Villa Calvanese è presente un parcheggio alla via B. Alfano di circa 1500,00 mq. .Il complesso immobiliare grazie all'autostrada Caserta-Salerno si colloca in posizione baricentrica rispetto a mete storiche, turistiche di grande importanza e famose in tutto il Mondo, come Napoli, Pompei, La Costiera Amalfitana, La Costiera Cilentana, Paestum, Velia e non meno importante come la Città Romana Nuceria-Alfaterna che dista appena 5 km.



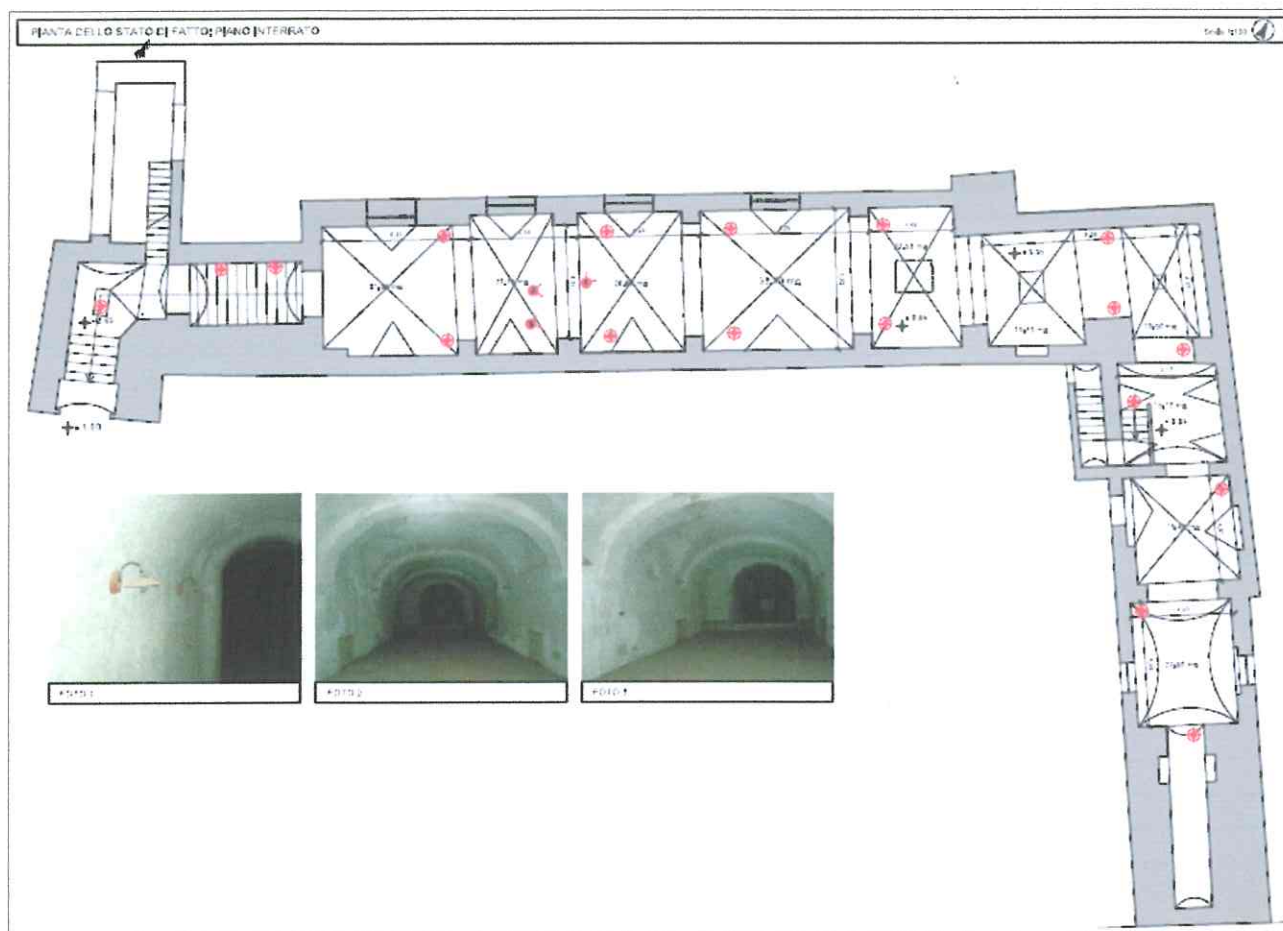
5





in passato erano utilizzati per la conservazione del vino, come risulta evidente anche dalla presenza di rampe lungo le quali si facevano rotolare le botti.

### **Piano seminterrato-locale cantina**



Il primo piano presenta tutti i solai piani laterocementizi come quelli del secondo piano. Tutte le coperture sono piane e non praticabili.

Il Palazzo è dotato di un impianto ascensore con capacità di trasporto fino ad 8 persone, oltre ad apparecchiature quali citofono, campanello di allarme, segnalatore sonoro, placca di riconoscimento del piano in carattere braille, che collega tutti e tre i livelli e ove necessario sono presente rampe per superare i dislivelli anche di due gradini.

## Primo piano



Al secondo piano è presente una foresteria, suddivisa in quattro appartamenti, una biblioteca e una sala proiezione.

G

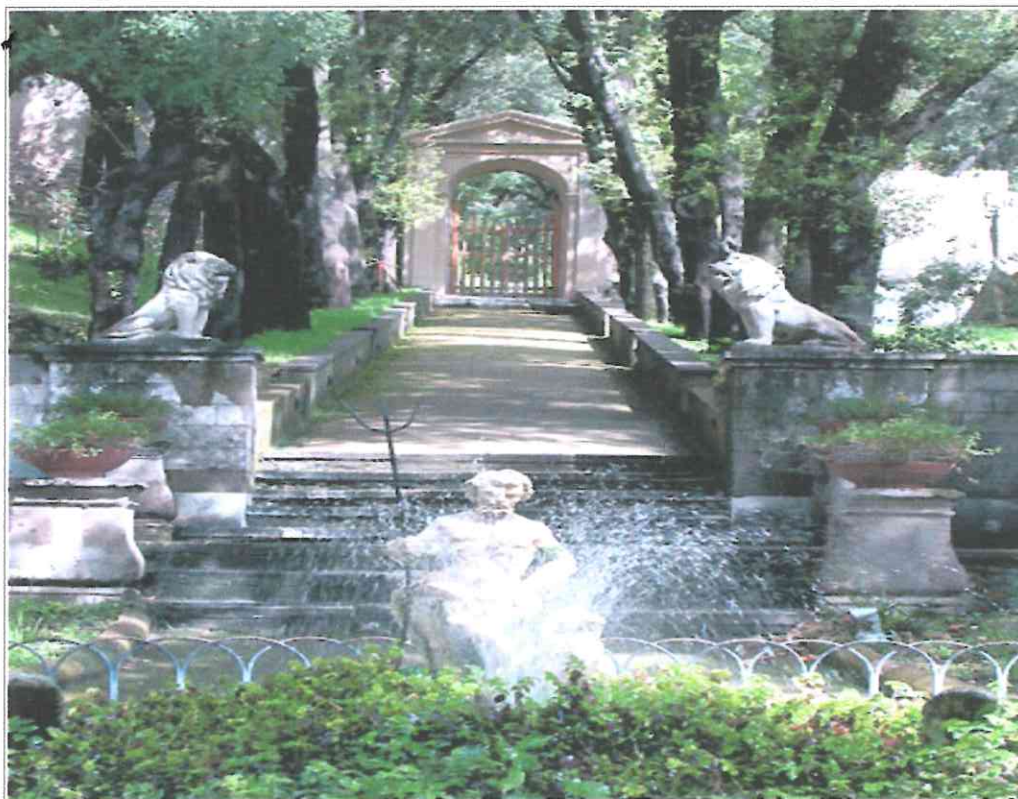


# Secondo piano



Una volta giunti nel Parco botanico secolare, si ammira tra l'altro la splendida volumetria ad esso annesso, la c.d. casetta gotica, con i suoi paramenti murari a vista, le volte e le aperture di stile gotico.

**Giardino**





**Settore 6 Ufficio 5 Patrimonio-DeHors- Chioschi**

**Concessione – Valorizzazione**

## **PARCO FRIGORIFERO E RACCORDO FERROVIARIO-CODOLA EX MARINA MILITARE**

### **SCHEDA DI SINTESI**



<b>Indirizzo</b>	Via Crocinola- incrocio con la ex Strada Statale 266 Nocerina
<b>Posizione</b>	Il complesso immobiliare dell'ex Marina Militare si trova in prossimità dell'autostrada A/30 Caserta-Salerno
<b>Descrizione</b>	Il compendio immobiliare dell'ex Marina Militare, in passato è stato utilizzato come

G



	centro di smistamento di materiali e alimenti, per il rifornimento alle caserme e i porti del centro e del sud Italia.
<b>Consistenza</b>	L'area dell'ex Marina Militare presenta le seguenti consistenze: Superficie totale scoperta: 28.871 mq; Superficie totale coperta : 4.916 mq; Superficie complessiva totale: 33.787 mq; Volume: 36.913 mc.
<b>Utilizzo attuale</b>	La Struttura è libera
<b>Attuale utilizzo a fini Istituzionali</b>	Utilizzata in modo sporadico in piccolissima parte per autorimessa automezzi della Società in House providing San Giorgio Servizi S.r.l.
<b>Proprietà</b>	Comune di Castel San Giorgio
<b>Identificativi Catastali</b>	Foglio 11 particelle 652,744,748,1044,1045,1046,631,564,567,624,750,1034,1035,1036,1037,1038,1039,1040,1041,1042.
<b>Inventario</b>	Patrimonio Comunale
<b>Verifica dell'Interesse culturale</b>	Richiesta inviata al MiBACT ai l'art. 12 del D. L.gs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e Paesaggio)
<b>Investimenti effettuati sull'immobile</b>	Nessun investimento

## **PIANO DI VALORIZZAZIONE**

**Diverse le ipotesi prospettate per il futuro del Ex Marina Militare non vincolanti ai fini della manifestazione di interesse:**

- 1) Un parco urbano con aree per cultura e intrattenimento;**
- 2) Un hub tecnologico per star-up con laboratori artigianali e sedi produttive di beni e servizi.**
- 3) Un Polo di ricerca e sviluppo (genetica-semi pomodoro San Marzano) per il rilancio agroalimentare delle industrie conserviere.**
- 4) Una piattaforma logistica- (linea per il freddo) deposito e smistamento per prodotti alimentari congelati e surgelati per il sud e centro Italia .**



**Dettaglio della proposta:**

La presente proposta di valorizzazione è finalizzata alla "valorizzazione in ottica di mercato ai fini della messa a reddito o dell'alienazione, anche mediante il conferimento ai fondi immobiliari, nell'interesse diretto od indiretto della collettività".

L'iniziativa è rivolta a soggetti – siano essi persone fisiche, ovvero imprese, società, associazioni di categoria, ordini professionali, fondazioni, enti in forma singola o associata – che, singolarmente se soggetti singoli, o nel loro complesso, se soggetti associati/raggruppati, abbiano interesse, diretto o indiretto, ad intervenire e/o contribuire allo sviluppo del compendio, presentando proposte, indicazioni e suggerimenti utili alla valorizzazione del compendio medesimo, con suggestioni progettuali e ipotesi gestionali. In sostanza si intende procedere ad una manifestazione di interesse.

**UBICAZIONE, DOTAZIONE DI SERVIZI, PROSSIMITA' DI  
INFRASTRUTTURE E TESSUTO URBANISTICO**

Il complesso immobiliare in oggetto è ubicato nei pressi dell'uscita di Castel San Giorgio dell'autostrada A/30 Caserta/Salerno e si colloca in posizione baricentrica rispetto a mete storiche, turistiche di grande importanza e famose in tutto il Mondo, come Napoli, Pompei, La Costiera Amalfitana, La Costiera Cilentana, Paestum, Velia e non meno importante come la Città Romana Nuceria-Alfaterna che dista appena 5 km.

L'area dell'ex Marina Militare dista:

- 36 km dall' aeroporto di Salerno-Costa d'Amalfi
- 37 km dal Porto di Salerno
- 39 km dalla stazione ferroviaria di Salerno
- 49 km dalla stazione ferroviaria di Napoli
- 46 km dall'aeroporto di Napoli
- 51 km dal Porto di Napoli
- 76 km dalla stazione ferroviaria di Benevento





## DESCRIZIONE GENERALE

Il bene è stato trasferito con Decreto del Direttore dell'Agenzia del Demanio- Direzione Regionale Campania in data 27 maggio 2015 -Prot.n°2015/7090/ DRCAM/NA4, acquisito al protocollo comunale al n°8828.

Il compendio immobiliare si estende su un superficie complessiva totale di 33.787 mq. di cui 4.916 di superficie coperta, 28.871 mq. di superficie scoperta e 36.913 mc. La ex Marina Militare è stata utilizzata fino agli 80, come centro di smistamento di materiale per le caserme e i porti del centro e del sud Italia.

Esso si compone di un parco frigorifero, tre appartamenti, uffici, magazzini-deposito ed è servito dalla ferrovia che arriva all'interno dell'area in corrispondenza del parco frigorifero. La sua consistenza è la seguente:

G



<b>Fg.</b>	<b>Part.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Superficie (mq)</b>	<b>r.d.</b>	<b>r.a</b>	<b>Intestatario</b>
11	652	Ferrovia in sede propria	540,00	-	-	Demanio dello Stato ramo Marina Militare
11	744	Ferrovia in sede propria	1.304,00	-	-	Demanio dello Stato ramo Marina Militare
11	748	Ferrovia in sede propria	5.769,00	-	-	Demanio dello Stato ramo Marina Militare
11	1044	Ferrovia in sede propria	94,00	-	-	Demanio dello Stato ramo Marina Militare
11	1045	Sem.Irr.Arb.	35,00	4,91	1,15	Demanio dello Stato ramo Marina Militare
11	1046	Sem.Irr.arb.	20,00	2,81	0,66	Demanio dello Stato ramo Marina Militare
11	631	Sem.Irr.	117,00	12,87	3,04	Demanio dello Stato ramo Marina Militare
11	564	Ente Urbano	7.321,00	-	-	Demanio dello Stato ramo Marina Militare
11	567	Ente Urbano	404,00	-	-	Demanio dello Stato ramo Marina Militare
11	624	Ente Urbano	386,00	-	-	Demanio dello Stato ramo Marina Militare
11	750	Ente Urbano	14,00	-	-	Demanio dello Stato ramo Marina Militare
11	1034	Ente Urbano	14,00	-	-	Demanio dello Stato ramo Marina Militare
11	1035	Ente Urbano	44,00	-	-	Demanio dello Stato ramo Marina Militare
11	1036	Ente Urbano	418,00	-	-	Demanio dello Stato ramo Marina Militare
11	1037	Ente Urbano	134,00	-	-	Demanio dello Stato ramo Marina Militare
11	1038	Ente Urbano	421,00	-	-	Demanio dello Stato ramo Marina Militare
11	1039	Ente Urbano	95,00	-	-	Demanio dello Stato ramo Marina Militare
11	1040	Ente Urbano	12.831,00	-	-	Demanio dello Stato ramo Marina Militare
11	1041	Ente Urbano	136,00	-	-	Demanio dello Stato ramo Marina Militare
11	1042	Ente Urbano	31,00	-	-	Demanio dello Stato ramo Marina Militare

Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Clas.	Con.	Rendita	Intestatario
11	564	1	E/9			€ 8.459.56	Demanio dello Stato ramo Marina Militare
11	<del>567</del>	1					
11	624	1					
11	750	1					
11	1034	1					
11	1035	1					
11	1036	1					
11	1038	1					
11	1039	1					
11	1040	1					
11	1041	1					
11	1042	1					
11	564	2	A/2	1	5,5 vani	€ 255.65	Demanio dello Stato ramo Marina Militare
11	564	3	A/2	1	5,5 vani	€ 302.13	Demanio dello Stato ramo Marina Militare
11	1037	1	B/1	4	325 mc	€ 436.41	Demanio dello Stato ramo Marina Militare
11	1037	2	A/2	1	5,5 vani	€ 255.65	Demanio dello Stato ramo Marina Militare

È in corso di definizione la procedura per la voltura e intestazione del compendio immobiliare in favore del Comune di Castel San Giorgio.

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



Ufficio 5 Patrimonio-DeHors-Chioschi  
Il Responsabile del Procedimento  
Arch.J. Carmine Russo

3