

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO "VILLA FARO"

Il compendio è costituito da più corpi di fabbrica disposti a padiglioni isolati, occupa una superficie censuaria complessiva di m² 19.806, compresa l'area di sedime dei fabbricati esistenti.

Il complesso immobiliare, denominato "COLONIA POSTELETGRAFICI" è stato inaugurato il 9/09/1935 e, secondo i programmi dell'epoca era destinato per i figli dei dipendenti di quella Amministrazione. I padiglioni furono progettati in stile razionale dagli ingg. Giuseppe Paleologo e Armando Danesi.

Alla data odierna di presenta in stato di abbandono e versa in condizioni di degrado.

DATI CATASTALI

Il compendio, all'attualità, è intestato all' "Istituto Pos. Telegrafico" con sede in Roma e risulta identificato al Catasto del Comune di Messina con gli identificativi di seguito riportati:

al Catasto Terreni

foglio	part.	qualità	superficie m ²	Reddito
47	498	Ente urbano	19.444	/
47	659	Ente urbano	269	/
47	661	Ente urbano	93	/

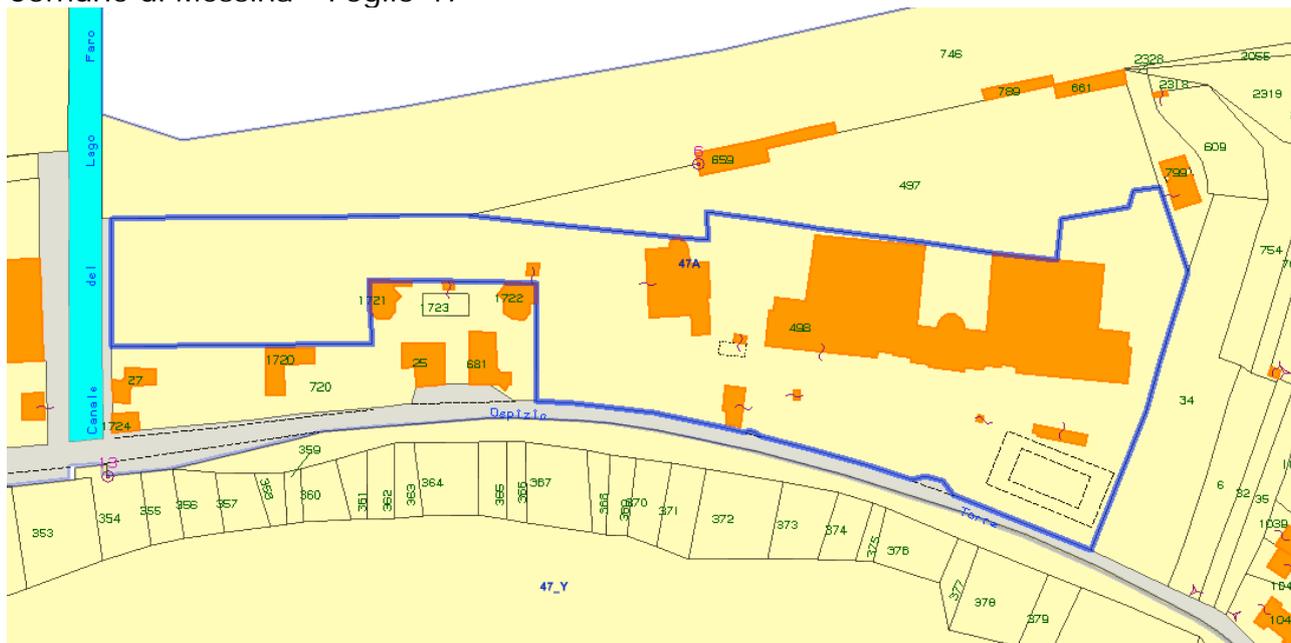
al Catasto Fabbricati

foglio	part.	sub	categoria	classe	consistenza m ³	Rendita-€
47	498	1	B/1	1	25829	24.011,15
47	659	1	B/1	1	266	247,28
47	661	1	B/1	1	257	238,91

Indirizzo: via Interna Mortelle.

Il compendio è rappresentato nell'estratto di mappa catastale (fuori scala) di seguito riportato

Comune di Messina - Foglio 47



CONSISTENZE

L'unità di consistenza adottata è il metro quadrato di superficie catastale definito dall'art.3 del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 i cui criteri di determinazione sono descritti nell'Allegato C.

Nel caso in trattazione la consistenza è stata calcolata sulla base delle planimetrie catastali agli atti di questo Ufficio; più in specificatamente il calcolo delle consistenze è stato dedotto dal documento doc.fa (prot. 38613 del 7/02/2011) presentato dalla ditta proprietaria relativo alle uu.ii.uu. oggetto di valutazione.

Come già specificato il complesso edilizio è costituito da più corpi di fabbrica disposti a padiglioni isolati come illustrato di seguito:

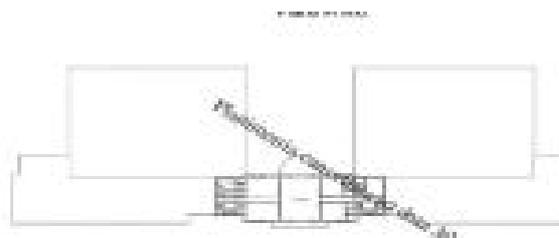
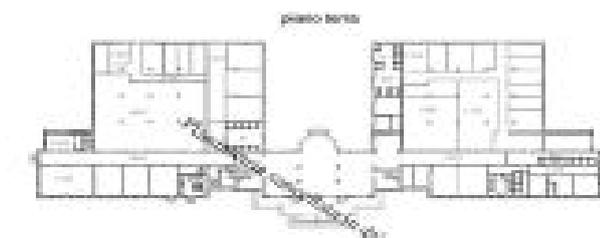
PARTICELLA 498 SUB. 1

-Corpo di fabbrica 1

rappresentato nell'estratto di mappa catastale (fuori scala) di seguito riportato:



Si sviluppa su due elevazioni fuori terra, oltre due ridottissime porzioni al piano seminterrato ed al piano secondo:

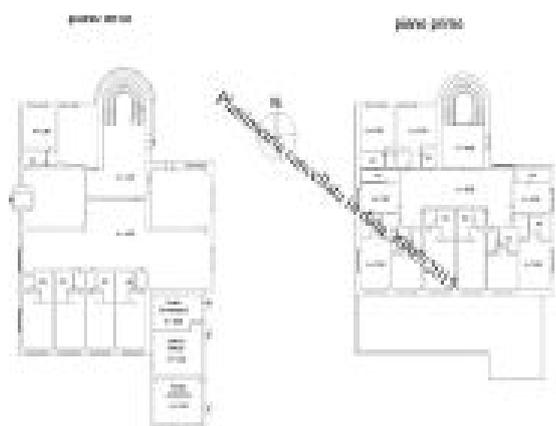


-Corpo di fabbrica 2

rappresentato nell'estratto di mappa catastale (fuori scala) di seguito riportato:

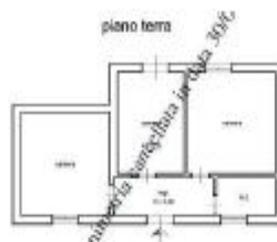


Si sviluppa su due elevazioni fuori terra:



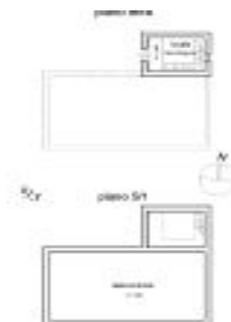
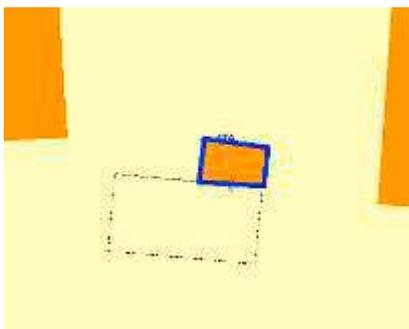
-Corpo di fabbrica 3

Fabbricato terraneo, di seguito si riportano l'estratto di mappa e la planimetria catastale (entrambi fuori scala):



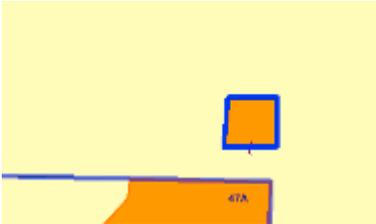
-Corpo di fabbrica 4

Fabbricato destinato al piano terra a locale tecnologico e al piano seminterrato a riserva idrica; di seguito si riportano l'estratto di mappa e la planimetria catastale (entrambi fuori scala):

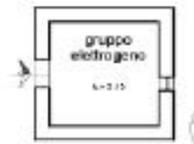


-Corpo di fabbrica 5

Fabbricato terraneo destinato ad ospitare il gruppo elettrogeno, di seguito si riportano l'estratto di mappa e la planimetria catastale (entrambi fuori scala):



piano terra



-Corpo di fabbrica 6

Locale tecnologico terraneo, di seguito si riportano l'estratto di mappa e la planimetria catastale (entrambi fuori scala):

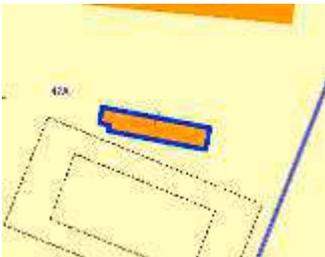


piano terra



-Corpo di fabbrica 7

Fabbricato terraneo destinato a riserva idrica, di seguito si riportano l'estratto di mappa e la planimetria catastale (entrambi fuori scala):



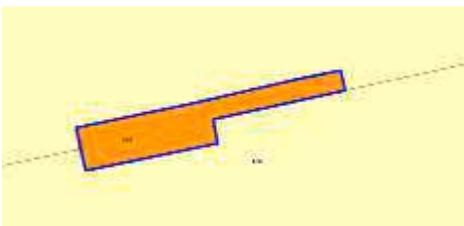
piano terra



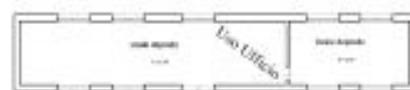
PARTICELLA 659 SUB. 1

-Corpo di fabbrica 8

Fabbricato terraneo destinato a lavanderia e stenditoio, di seguito si riportano l'estratto di mappa e la planimetria catastale (entrambi fuori scala):



piano terra



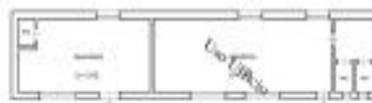
PARTICELLA 661 SUB. 1

-Corpo di fabbrica 9

Fabbricato terraneo destinato a locale tecnologico, di seguito si riportano l'estratto di mappa e la planimetria catastale (entrambi fuori scala):



PIANO TERRA



La consistenza commerciale calcolata è riassunta nella seguente tabella sinottica, a tal proposito occorre specificare che da un punto di vista commerciale non può essere ignorato il diverso apprezzamento delle superfici principali rispetto a quelle accessorie o di servizio. Si è reso pertanto necessario il ragguaglio di queste ultime attraverso coefficienti di omogeneizzazione (ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 o secondo gli usi locali), al fine di ottenere la superficie totale commerciale ad uso residenziale.

corpo di fabbrica	piano	destinazione	altezza	sup. catastale m ²	coeff. ragg.	sup. commerciale m ²
n.1	T	convitto	3,50/5,95	3.237,27	1	3.237,27
"	S/1	"	2,60	108,11	0,25	25,78
"	1 ^a	"	5,00/7,10	369,84	1	369,84
"	2 ^a	locali deposito	5,00/7,10	115,73	0,25	28,93
n.2	T	convitto	3,35/4,35	442,57	1	442,57
"	1 ^a	"	2,90/3,80	310,32	1	310,32
n.3	T	"	3,20	69,33	1	69,33
n.4	T	loc. tecnologico	1,80	10,57	0,1	1,06
"	S/1	riserva idrica	2,30	55,85	0,15	8,38
n.5	T	gruppo elettrogeno	2,10	14,44	0,15	2,17
n.6	T	loc. tecnologico	2,10	5,47	0,15	0,82
n.7	T	riserva idrica	2,10	60,49	0,15	9,07
n.8	T	lavanderia/stenditoia	2,65	86,31	0,25	21,58
n.9	T	locale deposito	2,70	89,98	0,25	22,50
superficie totale commerciale ad uso residenziale						4.549,61

Posizione urbanistico-edilizia

L'area su cui insiste il compendio ricade nel Piano Regolatore Generale di Messina – Variante Generale, approvato con D.D.R. n. 686/2002, in zona "A1 - immobili di interesse storico, monumentale o ambientale" regolata dall'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione:

"Comprendono gli immobili con caratteristiche storiche e monumentali, già vincolati ai sensi della Legge 1089/39 e/o segnalati dalla Soprintendenza BB.CC.AA. e/o comunque meritevoli di segnalazione.

Per gli immobili con caratteristiche storiche e monumentali di cui al comma precedente, riportati in apposito elenco con una numerazione indicata nelle planimetrie dello stato

*di fatto, sono consentiti interventi di restauro conservativo, manutenzione straordinaria, consolidamento, ristrutturazione interna e variazioni di destinazioni d'uso, nel rispetto assoluto delle caratteristiche tipologiche relative all'epoca, allo stile e alla tecnologia. **Non sono ammessi aumenti di cubatura.***

Nelle pertinenze degli immobili di cui al primo comma, sono ammesse eccezionalmente nuove costruzioni di interesse pubblico, previo parere preventivo della Soprintendenza BB.CC.AA., parere favorevole della Commissione Edilizia e deliberazione di approvazione del Consiglio Comunale.

Possono eccezionalmente anche essere consentiti dall'Amministrazione Comunale interventi di parziale demolizione o sostituzione di parti di edifici e gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui al successivo art. 33, previo parere preventivo da parte della Soprintendenza ai B.C.A..

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

La destinazione "A1" degli immobili di interesse storico, monumentale o ambientale, così come individuati nelle tavole delle serie "A6b" e "B2a", si intende mantenuta anche negli strumenti esecutivi, nella cui normativa si intende inserito il presente articolo".

Di seguito si riporta uno stralcio dell'art. 33 sopra richiamato:

*"Sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia e **di variazioni delle destinazioni d'uso**, previa autorizzazione o concessione edilizia".*

Nell'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione vengono specificate/illustrate le peculiarità della destinazione residenziale:

"La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intende comprensiva delle attività commerciali relativi agli esercizi di vicinato, delle medie strutture di vendita, dei centri commerciali locali urbani e dei medi centri commerciali (ad esclusione delle grandi strutture di vendita e dei grandi centri commerciali di cui all'art. 3 e all'4 del D.P.R.S. 11/07/2000) secondo quanto previsto dal piano per l'urbanistica commerciale e delle attività artigianali non nocive e moleste a giudizio dell'Amministrazione Comunale, su parere della U.S.L. competente.

La destinazione residenziale si intende inoltre compatibile con le seguenti attività e funzioni: attività professionali e per uffici privati, edifici per pubblici spettacoli ed attività culturali ed associative quali cinema, teatri, sale di riunione in genere, sedi di associazioni culturali, politiche e simili.

Sono pure compatibili con la destinazione residenziale le attrezzature ricettive alberghiere ed extra alberghiere e i servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario, ricreativo, etc., anche privati, di carattere urbano e di quartiere, con esclusione di ospedali, caserme ed istituti di pena. In ogni caso, la realizzazione di servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario, direzionale, ricreativo e per il tempo libero, anche privati, di carattere urbano e di quartiere (con esclusione di ospedali ed istituti di pena) è consentita in tutte le zone omogenee "A" - "B" - "C" - "D" , nel rispetto di indici, parametri e modalità esecutive indicati, nelle presenti norme, per ciascuna zona".

Il compendio immobiliare non risulta interessato da contratti di locazione né dalla documentazione agli atti si evince l'esistenza di alcuna servitù e/o diritti a favore di fondi dominanti e/o soggetti terzi, mentre sussistono prescrizioni relative all'uso dei cespiti.

Con nota prot.10584 del 22.02.2019 allegata in copia, la Regione Sicilia – Assessorato dei Beni Culturali e Identità Siciliana ha autorizzato, ai sensi dell'art.56 – del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii., l'alienazione del complesso immobiliare.