INDICE

PREMESSA

1. – SCOPO DEL PROGETTO

2. - DESCRIZIONE DEL TERRITORIO E CENNI STORICI

3. – GLI IMMOBILI DELLA S.I.N.T. S.P.A.

4. – DESCRIZIONE DEI CESPITI

5. – DESTINAZIONE URBANISTICA

6. – RICERCA E ACQUISIZIONE TITOLI (TITOLARITA' - CONTRATTI)

7. – SITUAZIONE CATASTALE

PREMESSA

Nel marzo 2008 la SINT S.p.A., nella persona dell'Amministratore Unico pro tempore dott.ssa Anna Somma, convocava il sottoscritto Dott. Leopoldo Nilo, esperto in valutazioni di grandi complessi immobiliari, per un incontro interlocutorio nel corso del quale evidenziava l'esigenza di avere una sorta di perizia tecnica dettagliata del patrimonio immobiliare della SINT che partendo da un inventario di tutti i cespiti ne descrivesse lo stato di utilizzo e di conservazione.

A seguito di tale incontro, il sottoscritto, grato della proposta ricevuta e ponderato il problema, propose alla Sint un progetto di "Riordino" del patrimonio immobiliare, che prevedeva un rilievo planimetrico completo di tutti i cespiti, con relativa descrizione dello stato dei luoghi, ma anche e soprattutto di un'esatta conoscenza secondo le indicazioni della committenza, propedeutica alla tutela, conservazione e valorizzazione dei beni, compresi la possibilità di svilupparne le potenzialità logistiche, strutturali e di destinazione se del caso a proposte di diversa discriminazione delle destinazioni catastali degli immobili, rispetto a quella attualmente riportata agli atti.

Visto il progetto di massima e analizzata l'offerta, nel frattempo perfezionata, la Società conferiva al sottoscritto l'incarico, di coordinare un team di tecnici professionisti, esperti delle attività da svolgere, per l'esecuzione del progetto.

Il sottoscritto per lo svolgimento delle attività si è avvalso della collaborazione dei tecnici, Arch. Paolo Bardiglia e Geom. Salvatore Caso, per l'esperienza nel campo di rilievi e rappresentazione grafica e fotografica dei cespiti e del tecnico Geom. Vittorio Schettino, per l'esperienza nel campo catastale e rilievi topografici.

1. – SCOPO DEL PROGETTO

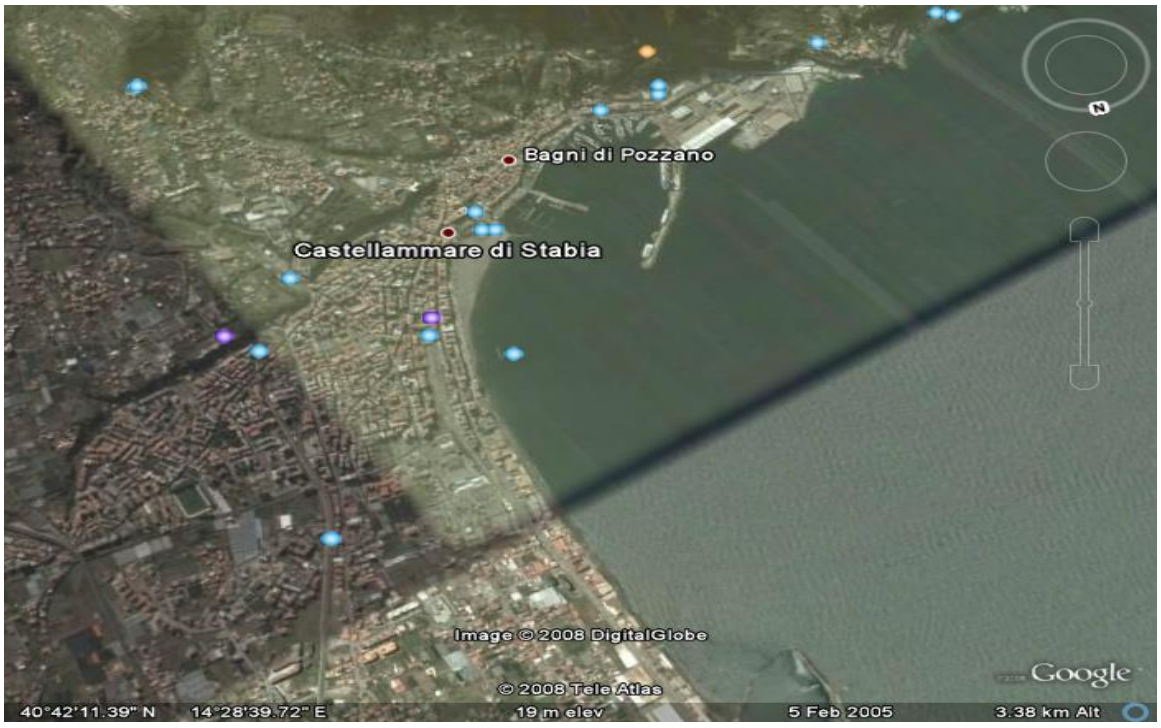
L'esigenza di realizzare un "RIORDINO" del patrimonio immobiliare della S.I.N.T. (Società Immobiliare Nuove Terme) S.p.A. nasce, prima di tutto con uno scopo di inventario, al fine di avere agli atti societari, in modo chiaro la catalogazione e la descrizione di tutti i cespiti di proprietà, così come essi sono venuti a configurarsi nel tempo, anche a motivo dell'utilizzo dei manufatti realizzati sui suoli espropriati e sugli immobili preesistenti.

La presente relazione individua e descrive, a circa 50 anni dalla sua realizzazione, l'intero patrimonio immobiliare così come oggi esso si presenta, con l'intento di fornire tutti gli elementi necessari per la costruzione di un piano industriale, che valorizzi e rilanci le Terme di Stabia così come previsto dalle linee guida stabilite dal C.C. di C/mare di Stabia per l'affidamento della gestione di Terme ad imprenditori privati conservando all'Ente pubblico la proprietà e la tutela dei beni strumentali necessari allo sfruttamento delle acque minerali, fornendo altresì appropriata conoscenza degli spazi che nell'ambito del complesso risultano attualmente sottoutilizzati ma suscettibili di essere destinati ad attività complementari ed accessorie.

Per completezza espositiva si fa cenno alla consistenza fisica di Antiche Terme di proprietà comunale in attesa di una documentazione descrittiva dei lavori di manutenzione straordinaria in corso di esecuzione.

Tenuto conto dello stato di degrado dell'Hotel delle Terme e in funzione dell'estrema importanza dell'asset alberghiero, ai fini del progetto di valorizzazione di Terme di Stabia, si rimanda per una più esatta conoscenza delle potenzialità della struttura, al progetto esecutivo per il suo completo recupero commissionato e finanziato dal Comune.

2. – DESCRIZIONE DEL TERRITORIO E CENNI STORICI



Castellammare di Stabia appartiene alla provincia di Napoli e dista 23 chilometri dal capoluogo. La " Città delle acque", è famosa fin dall'antichità per la presenza di 28 sorgenti di acque minerali, tutte diverse per composizione e virtù terapeutiche. Diciotto di queste sorgenti, raccolte nel bacino idrogeologico alle pendici stabiesi del Monte Faito, alimentano il Complesso Idrotermale di Castellammare di Stabia.

Il fronte sorgentizio delle acque di Castellammare di Stabia si estende dalla località Fontana Grande nel pieno centro antico, alla località Pozzano zona attualmente caratterizzata da stabilimenti balneari, qualcuno con presenza anche di sorgenti d'acqua solfurea, costituendo uno scenario idrico unico nel suo genere, eccezionalmente vario ed abbondante, per la presenza di un numero svariato di sorgenti minerali e termali distinte in sorgenti interne allo stabilimento termale e

sorgenti esterne allo stabilimento. Quelle che interessano maggiormente, perché alimentano gli stabilimenti termali di Castellammare, sono quelle interne alle Antiche Terme. Tali acque sgorgano a ridosso del costone montuoso che sovrasta lo stabilimento termale alimentando il parco idropinico a valle e da qui, tramite una stazione di pompaggio e attraverso una condotta in sottosuolo sono addotte ed erogate nelle Nuove Terme del Solaro.

Le origini della città si perdono nella notte dei tempi. Alcuni ritrovamenti, però, documentano che la zona era già abitata nel secolo VIII a.C. Fondata forse dai Greci, fu poi Etrusca e Sannitica. I primi insediamenti si svilupparono su quella che oggi è conosciuta come la collina di Varano (attuale sito archeologico) che all'epoca affacciava direttamente sul mare, in quanto il pianoro dove oggi sorge la città, era in parte sommerso.

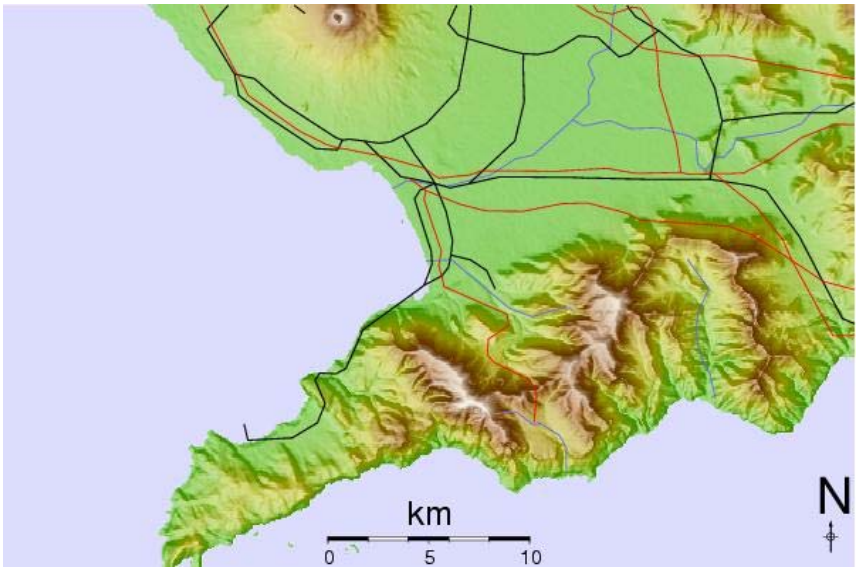
Data la sua favorevole ubicazione sul mare, in una zona già allora ricca di acque e con pianure fertili, Stabiae fu conquistata da Roma nel 340 a.C. iniziando un periodo di massimo splendore. Venne, infatti, cinta da mura, diventando un piccolo borgo dedito soprattutto ai prodotti che offriva la terra molto fertile; non disdegnando, però, la presenza di ville patrizie.

Le origini del nome "Castellammare di Stabia" risultano abbastanza chiare e derivano sicuramente da Castello a mare, dovuto all'antico castello costruito, presso l'attuale sito, dal ducato di Sorrento intorno all'anno 1000.



La denominazione di Castellammare è stata assunta con regio decreto il 22 gennaio 1863, mentre il nome definitivo di "Castellammare di Stabia" si è avuto con delibera consiliare del 31 maggio 1912.

Il suo territorio, affacciato ad anfiteatro sul golfo di Napoli e magistralmente incastonato ai piedi del monte Faito, è racchiuso a sud dalla penisola sorrentina e dal massiccio del Monte Faito; a est dalla fertile piana del Sarno ; a nord dalla foce del fiume Sarno e ad ovest dal mare del golfo (con vista di Capri, Ischia e del Vesuvio). Esso è caratterizzato da una parte pianeggiante (litoranea e balneare), una parte collinare (antica e archeologica quella di Varano, moderna quella turistico-termale del Solaro e quella ecologica-culturale di Quisisana) ed una parte montana con tutto il versante nord del massiccio del Monte Faito. L'intero territorio si estende su una superficie di circa 18 Kmq., con un'altidudine che passa da zero del livello del mare ad una massima (per le cime del Faito) di circa m 1100 s.l.m.



La posizione geografica, le buone condizioni climatiche, la presenza di 28 sorgenti di acque minerali con annesse strutture termali, assieme allo storico sito archeologico stabiese, alla recente realizzazione di un importante porto turistico e i possibili e attraenti itinerari escursionistici circostanti (Pompei, Ercolano, Sorrento, Capri, Ischia, Napoli, il Vesuvio e Monte Faito), fanno di Castellammare di Stabia una città a fortissima vocazione turistica.

3. – GLI IMMOBILI DELLA S.I.N.T. S.P.A E LE TERME

Tra l'immenso patrimonio di bellezze e risorse naturali, Castellammare di Stabia gode di un tesoro inestimabile costituito da un comprensorio idrologico di cui fanno parte ben 28 sorgenti di acque minerali tutte differenti tra loro per proprietà clinico-terapeutiche, e che fanno di Castellammare una vera "Città delle acque". Diciotto di queste sorgenti, raccolte nel bacino idrogeologico alle pendici stabiesi del monte Faito, alimentano il complesso idrotermale di Castellammare di Stabia. Complesso Idrotermale, che la città ha voluto sfruttare attraverso due stabilimenti termali:





- uno, ANTICHE TERME, ubicato nel centro antico, a ridosso delle sorgenti e di proprietà del Comune;

- l'altro, NUOVE TERME, ubicato nella zona collinare del Solaro, di proprietà della Società Immobiliare Nuove Terme S.I.N.T. S.p.A.

Per completezza espositiva, per il vecchio stabilimento di Antiche Terme illustreremo brevemente e in linea generale, storia e consistenza dei cespiti nelle condizioni in cui si trovavano prima dell'inizio del restauro in atto, per lo stabilimento delle Nuove Terme, invece, ci soffermeremo in una relazione più puntuale e dettagliata dei cespiti che vanno a comporre il patrimonio immobiliare della SINT S.p.A.

3.1 - ANTICHE TERME -



Nate nel 1833 come centro climatico-termale e meta di soggiorno della nobiltà italiana ed europea, le Antiche Terme trovano ubicazione nello stabilimento termale sito nella zona meridionale della città, in pieno centro antico, a ridosso delle sorgenti. La struttura ampliata nel tempo con nuovi padiglioni e destinata ad accogliere una utenza dedita prevalentemente a bagni e cure idropiniche, ha svolto a pieno le proprie attività fino al sisma del 23 novembre 1980. Da tale epoca, ad eccezione del servizio di mescita delle acque termali, utilizzato prevalentemente dalla sola utenza cittadina in orari quotidiani prescritti, il resto dell'intero stabilimento, a seguito dei danni riportati, risulta inutilizzato.

Oggi le Antiche Terme, potendo contare su fondi europei e fondi comunali, sono oggetto di radicali lavori di restauro e consolidamento degli edifici e degli impianti, del sistema di captazione e distribuzione delle acque, del parco e relative pertinenze del complesso termale.

Per tali interventi è assicurata una copertura finanziaria pari a euro 12.394.894,00 derivante da:

- Deliberazione CIPE n.112 del 29/07/2005 per € 6.197.483,00;
- Finanziamento Regionale D.R. n.62 del 23/09/2004 per € 3.930.489,00;
- Devoluzione di mutuo a carico dell'Ente comunale, deliberazione giuntale n.145 del 10/11/2005 per € 2.266.992,95.

Gli interventi previsti sono finalizzati al restauro dell'architettura nel suo insieme, nel rigoroso rispetto dell'organismo strutturale in cemento armato, nel mantenimento delle destinazioni funzionali previste dal progetto originario redatto dall'ufficio tecnico del Comune di C/mare di Stabia nell'anno 2001.

L'antico stabilimento, immerso in un gradevole parco idropinico, sorge su di un'area complessiva di circa mq. 19.000, di cui mq. 4.840 sono coperti da fabbricati e mq. 14.160 risultano di aree scoperte.

L'intero compendio si compone di :

- una struttura centrale fronte strada, composta da due corpi di fabbrica a diversi livelli;
- due corpi di fabbrica autonomi, originariamente destinati a servizi igienici uomini e donne;
- stazioni di pompaggio delle acque termali;
- una centrale termica;
- le sorgenti termali con i relativi accessi, (che ben meriterebbero la suggestione di un impatto visivo che desse la percezione dell'assoluta naturalità delle scaturigini);
- un parco idropinico dove si ritrovano le fonti delle varie acque termali per la mescita all'aperto, immerse nel verde circostante ed all'ombra di un lussureggiante boschetto che domina dall'alto con la sua pineta l'intero piazzale sottostante.

STRUTTURA CENTRALE

Il complesso in argomento è un edificio che si sviluppa su due corpi di fabbrica in aderenza, posti lateralmente all'atrio di ingresso, su un fronte strada di circa 150 metri di lunghezza che affaccia su piazza Amendola, via Acton da una parte e via B. Brin dall'altra.

L'edificio sorge su un sito d'impianto di circa mq. 2.250 e si sviluppa, come già detto, su due corpi di fabbrica per circa mq. 4980 di superficie utile distribuita per i vari piani come di seguito:

1° CORPO – Si affaccia in parte su piazza Amendola e in parte su via Brin e si compone,

- Piano terra, originariamente destinato a bar e sale esposizione, per una superficie utile di circa mq. 900;
- Piano primo, originariamente destinato a ristorante e salone congressi, per una superficie utile di circa mq. 630;

2° CORPO – Si affaccia in parte su piazza Amendola e in parte su via Acton e si compone di,

- Piano cantinato, per una superficie di circa mq. 500;
- Piano terra-rialzato, originariamente destinato ad accettazione, sale mediche, bagni e servizi tecnici, per una superficie di circa mq. 1350;
- Piano primo, destinato a bagni speciali, per una superficie di circa mq. 1050;
- Piano secondo, destinato a uffici direzionali e bagni speciali, per una superficie di circa mq. 1050.

SERVIZI IGIENICI

I servizi igienici, sono allocati in due corpi di fabbrica separati, della superficie coperta di circa mq. 170 uno e mq. 120 l'altro, ognuno sviluppato su due livelli, per una superficie complessiva di circa mq.580. E precisamente:

- 1° CORPO DI FABBRICA – Servizi igienici uomini, si sviluppa su due livelli, della superficie di circa mq. 170 per ogni piano;
- 2° CORPO DI FABBRICA – Servizi igienici donne, si sviluppa anch'esso su due livelli, della superficie di circa mq. 120 per piano.

STAZIONI DI POMPAGGIO

L'edificio principale è costituito da un corpo di fabbrica destinato a stazione di pompaggio delle sorgenti delle acque termali del gruppo Vanacore.

L'immobile è ad un solo piano fuori terra, più un piano interrato; sviluppa una superficie di circa mq. 125 ed è collegato con la stazione di pompaggio delle acque del gruppo stabiano.

CENTRALE TERMICA

La centrale termica, attualmente demolita, era allocata in un edificio a due piani fuori terra, che occupava una superficie coperta di circa mq. 700 e si sviluppava su due piani per una superficie di circa mq. 1.400.

LE SORGENTI DELLE ACQUE TERMALI







Come già precedentemente accennato, Castellammare gode di un fronte sorgentizio ampio ed esteso che raccoglie ben 28 sorgenti di acque minerali e termali.

Di queste, quelle che interessano maggiormente, perché di esclusiva alimentazione degli stabilimenti termali di Castellammare, sono quelle interne alle Antiche Terme. Sono tutte ubicate nel piazzale delle Terme a ridosso del costone montuoso e da qui, tramite la stazione di pompaggio e attraverso una condotta in sottosuolo sono trasportate alle Nuove Terme del Solaro.

Tali sorgenti, tutte di acque termo-minerali, si distinguono per epoca di scoperta e per proprietà in :

- un primo gruppo di nove sorgenti, denominato “Sorgenti Stabiane” già conosciute fin dall’inizio del 1700, che sgorgano direttamente dalla parete rocciosa;
- un secondo gruppo, scoperto intorno al 1860, denominato “Sorgenti Vanacore” che invece sono quasi tutte sorgive e captate dal suolo.

PARCO IDROPINICO

Completa il compendio delle Antiche Terme un parco idropinico della superficie complessiva di circa mq. 14.000, dove si trovano i punti di erogazione delle varie acque termali per la mescita all’aperto, immerse nel verde circostante e dominate da un rigoglioso bosco e una fresca pineta. Fa parte, inoltre, delle Antiche Terme anche un ampio parcheggio con accesso autonomo da via Acton, in prossimità della stazione della circumvesuviana.

L’intera proprietà dello stabilimento termale “Antiche Terme”, così come descritto, si appartiene al Comune di Castellammare di Stabia.

E’ doveroso far presente, infine, che un secondo lotto di lavori, non ancora finanziato, prevede l’impianto di piscine termali ed eventualmente di piscine per la talassoterapia. Quest’ultime rese possibili dalla contiguità di uno specchio di mare arricchito da sorgenti naturali minero-marine (località Pozzano – spiaggia Maricorderia).

3.2 – IL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA SINT S.p.A.

Al fine di inventariare i beni immobili di proprietà della Sint S.p.A., passiamo quindi ad individuare e descrivere la massa patrimoniale della Società Immobiliare Nuove Terme.

Senza dilungarci troppo sulla storia della società, è opportuno precisare che l’intero patrimonio immobiliare è pervenuto alla Sint S.p.A. con l’iniziale piano di esproprio, in località Solaro, finalizzato alla realizzazione del complesso termale “Nuove Terme del Solaro”.

L’espropriazione, per la costruzione di una infrastruttura di pubblica utilità, come risulta dalla documentazione prodotta dal committente, ha interessato il trasferimento a favore della Sint. S.p.A. di una superficie complessiva di suoli per una consistenza

pari a circa mq. 150.000, raccolta quasi interamente intorno alla collina denominata del Solaro, più una servitù permanente, a favore della Sint, di acquedotto sotterraneo su suoli per circa mq. 6700 ubicati in località: Terme, Castello, Visanola, Cognulo, Sciuscelle, Quisisana, Rivo del Gesù e Santa Croce.

Le Terme del Solaro (Nuove Terme), furono costruite nel 1960-64 sull'omonimo pianoro, in zona collinare della città, dove furono convogliate le acque termali delle sorgenti affioranti nella zona antica, attraverso una condotta lunga circa 1,8 Km.



Il nuovo stabilimento, progettato dagli architetti Cocchia, Jossa, Mazziotti e Sbriziolo fu inaugurato il 26 luglio 1964 e fu strutturato secondo le caratteristiche più avanzate in materia di attività di termalismo dell'epoca, dotando il compendio di un immenso parco al servizio delle attività termali.

Tutto il compendio, interamente di proprietà della Società Immobiliare Nuove Terme S.p.A., sorge su di un'area complessiva di circa mq. 150.000 di cui circa mq. 20.000 coperti da fabbricati e circa mq. 130.000 di aree scoperte.

Per comodità di esposizione, divideremo l'area complessiva in quattro macrozone, **"A" "B" "C" e "D"**, ognuna caratterizzata dalle funzioni e destinazioni degli immobili su di esse presenti e a parte il tunnel delle condotte di adduzione delle acque termali:

3.2.1 **- Macroarea “A”** -



E’ caratterizzata dalla presenza di uno Stabilimento Termale di “Balneoterapia” destinato alle cure terapeutiche di fisiokinesiterapia, massaggi, fanghi, inalazioni ed areosol, dermatologia, ginecologia, cure riabilitative e cure estetiche con centro benessere.

Fa parte di questa area, anche un altro edificio denominato ex centro di medicina iperbarica, che ospita al piano terra la centrale termica e vari locali destinati alla manutenzione della Balneoterapia, mentre gli altri due piani, attualmente in uno stato d’uso scadente, sono senza alcun’altra destinazione.

Completano la zona, ampi parcheggi esterni, una zona destinata ad eliporto e una vasta zona a verde.

L’intera area risulta identificata catastalmente dalle particelle 702, 364 e 365 del foglio 13 allegato A del Catasto Terreni del Comune di C/mare di Stabia.

3.2.2 **– Macroarea “B”** –



E’ caratterizzata dalla presenza di un padiglione termale idropinico, immerso in un grande parco giardino, ricco di palme, aranci, pini vesuviani e fiori profumatissimi; destinato a praticare l’idroterapia e cioè *il bere il tipo di acqua prescritta per una determinata patologia a passeggio nel parco*. Assieme alla funzione curativa, però, il complesso ha una notevole vocazione di struttura turistico-ricettiva, con possibilità di ospitare attività culturali di varia natura, avendo al suo interno spazi espositivi, locali commerciali di genere vario, salone congressi, bar, ristorante, locali per mostre permanenti e/o itineranti, pista da ballo, area sportiva con campi da tennis ecc.

Completa e fa parte di questa zona, perchè in essa contenuta, un’antica villa padronale con pertinenze e accesso autonomo.

C’è da osservare che tutta l’area del parco idropinico risulta utilizzata con insediamenti minimali, affidati a terzi e/o concessi in comodato d’uso; scarsamente collegato con esigenze del territorio risulta il Centro Congressi; di nessuna utilità, sebbene molto grazioso, risulta essere il laghetto dei cigni al centro del parco, mentre manca in quest’area, peraltro alimentata dalle acque termali, una piscina e attrezzature connesse che utilizzino le acque stesse

L’intera area risulta identificata catastalmente dalle particelle n. 695, 698, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383 del foglio 13 allegato A del Catasto Terreni del Comune di C/mare di Stabia.

3.2.3 **- Macroarea "C"** –



E' costituita interamente dall'Hotel delle Terme e dalle sue pertinenze, destinata ad attività ricettiva alberghiera. L'area risulta identificata catastalmente dalle particelle 682 e 703 del foglio 13 allegato A del Catasto Terreni del Comune di C/mare di Stabia.

3.2.4 **- Macroarea "D"** –



E' caratterizzata, infine, da una vasta zona a ridosso del rivo Cannetiello, di proprietà della S.I.N.T. S.p.A. ma non rientrante nelle attività gestite da Terme di Stabia, bensì destinata ad ospitare in parte l'impianto di depurazione, in parte la centrale elettrica,

in parte una zona sportiva con pallone geodetico e campetti da tennis e basket ed in parte utilizzata a parcheggio.

L'intera area risulta identificata catastalmente dalle particelle n. 696, 697, 369, 370, 371, 372, 373, 375, 699, 700, 701 e 586 del foglio 13 allegato A del Catasto Terreni del Comune di C/mare di Stabia.

3.2.5 **– Tunnel e condotte delle acque termali** –

Rientra, inoltre, nell'inventario dei beni patrimoniali della SINT, la condotta di trasporto delle acque termali dalle sorgenti al nuovo stabilimento con relativi manufatti di raccolta e di ispezione.







4. - DESCRIZIONE DEI CESPITI -

4.1 – Macroarea “A”



E’ costituita da un’area sita a monte della statale 145, di circa mq. 41.650, di cui circa mq.12.500 coperti da fabbricati e circa mq. 29.150 di superficie scoperta. La forma è irregolare e confina a nord con Viale delle Terme (statale 145), a ovest con proprietà privata, a sud con Via Muscogiuri e a est con Hotel delle Terme (macroarea “C”).

Essa è caratterizzata dalla presenza:

- di uno Stabilimento Termale denominato “Balneoterapia” destinato alle cure terapeutiche di fisiokinesiterapia, massaggi, fanghi, inalazioni ed areosol, dermatologia, ginecologia, cure riabilitative e cure estetiche con centro benessere;
- un edificio denominato ex centro di medicina iperbarica, che ospita al piano terra la centrale termica e vari locali destinati alla manutenzione della Balneoterapia, mentre per altri due piani attualmente la destinazione è in corso di definizione;
- completano la zona, ampi parcheggi esterni, una zona destinata ad eliporto e una vasta zona a verde.

4.1.1 - EDIFICIO DI “BALNEOTERAPIA” -



Il complesso denominato di “BALNEOTERAPIA” è l’immobile delle Nuove Terme dove sono concentrate la maggior parte delle attività termali e terapeutiche.

E’ un edificio in cemento armato a copertura piana, che si sviluppa su quattro piani fuori terra più un piano seminterrato, sito a monte della circumvallazione esterna di Castellammare. La destinazione prevalente è, come già accennato, quella terapeutica termale, ma dove si ritrovano, però, anche destinazioni commerciali (bar e negozi) e direzionali (uffici). Gli impianti in dotazione sono: idrico, elettrico, telefonico, igienico-sanitario, termico a radiatori, a pannelli radianti e ad aria calda, impianto di condizionamento, impianto di produzione acqua calda e vapore, impianto di riscaldamento e distribuzione acque termali, impianto di riscaldamento e maturazione fanghi, impianti ascensori e antincendio, impianti lavanderia e impianti di depurazione acque di scarico. La realizzazione risale ai primi anni sessanta, all’epoca di costruzione dell’intero complesso termale delle Nuove Terme del Solaro, la cui ultimazione risale al 1964. L’intero edificio risulta identificato catastalmente dalla singola particella 702 del foglio 13 allegato A del Catasto Terreni del Comune di C/mare di Stabia, che comprende anche la porzione di edificio a descrivere denominato ex centro di medicina iperbarica.

L’immobile sorge su un sito d’impianto di circa mq. 11.000 e si sviluppa per circa mq.29.000 di superficie distribuita per i vari piani così distinti :

- Piano interrato, destinato a locali tecnici, lavanderia e stireria, nuovo reparto per “Percorsi Vascolari”, magazzini e reparto manutenzione, depositi elettricisti, muratori ecc., vasche macerazione e impianto sollevamento fanghi, per una superficie utile di circa mq. 11.000;
- Piano terra, destinato a hall, bar, negozi, sala conferenze, mescita invernale, reparto fanghi, fisiokinesiterapia uomini, palestra, per una superficie utile di circa mq. 9630;
- Piano primo, destinato a Direzione Sanitaria, accettazione, sale ambulatori, reparto fisiokinesiterapia donne, pneumologia e ventilazione polmonare, per una superficie utile di circa mq. 4000;
- Piano secondo, destinato a Ufficio Presidenza, Direzione e Amministrazione, reparto inalazioni, per una superficie utile di circa mq. 2700;
- Piano terzo, destinato a Centro Benessere, per una superficie utile di circa mq. 1540.

PIANO INTERRATO

E’ il piano dove si ritrovano i reparti ed i locali al servizio delle attività terapeutiche dei piani soprastanti. Esso è primariamente caratterizzato dalla presenza delle vasche di macerazione dei fanghi e serbatoi fanghi, per circa mq. 580





e da due vasti reparti primo e secondo gruppo sollevamento fanghi, per circa mq.4200 dove attraverso specifiche attrezzature i fanghi vengono sollevati e indirizzati ai rispettivi reparti di fangoterapia ubicati al soprastante piano terra.




Si ritrovano inoltre,

- Reparto spogliatoi e docce operai, per circa mq. 300




- Reparto magazzino per circa mq. 250




- Reparto ex lavanderia e stireria per circa mq. 560, attualmente ad uso deposito e non operativo per affidamento esterno del servizio.

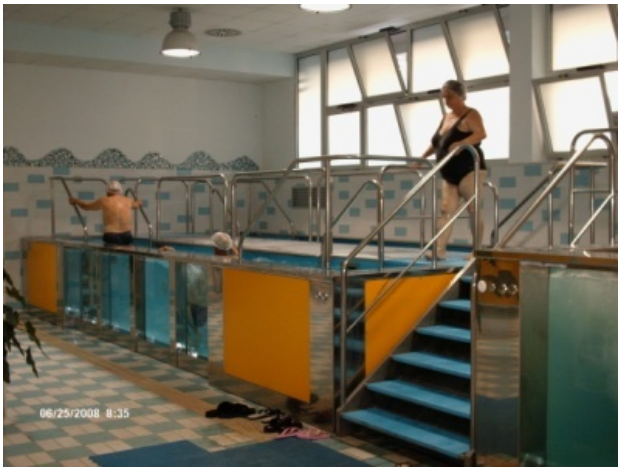




- Nuovo reparto Vasche per Percorsi Vascolari, per circa mq. 370









- Depositi vari per circa mq. 330





- Reparto caldaie gruppo riscaldamento acque minerali, per circa mq.550





- Locali tecnici e depositi muratori, elettricisti ecc., per circa mq. 560



- Zona autoclave acqua potabile per circa mq.1200



Si evidenzia, infine che lungo tutta la parete a ridosso del secondo gruppo sollevamento fanghi e dell'autoclave dell'acqua potabile, il piano interrato ospita il tratto finale della galleria che trasporta le condotte delle acque termali provenienti dalle Antiche Terme.





CARATTERISTICHE E STATO D'USO

Le caratteristiche e le rifiniture sono quelle di tipo industriali, con pavimenti in piastrelle 5x10, intonaci civili e infissi metallici.

In merito, invece, alle condizioni d'uso e di manutenzione dei cespiti di questo piano, si fa osservare che, ad eccezione del nuovo reparto vasche per percorsi vascolari, realizzato di recente ed in buone condizioni e delle condotte delle acque termali protette nel tunnel in discrete condizioni, tutti gli altri reparti si trovano in scadenti ed in alcuni casi, pessime condizioni d'uso e di manutenzione; dove assieme ad un diffuso stato di degrado, si rilevano pavimenti usurati e divelti, intonaci rigonfi, umidità diffusa, infissi arrugginiti; per non parlare dello stato scadente degli impianti idrico ed elettrico.







Necessitano, a parere dello scrivente, radicali lavori di risanamento e ristrutturazione sia per le opere murarie che per l'impiantistica.

PIANO TERRA

L'accesso principale è dal piazzale antistante, attraverso un ampio ingresso, al lato di una vasca poco profonda alimentata da n. 25 fontane verticali i cui giochi d'acqua sono di efficace impatto visivo.



Dall'ingresso con portineria e gruppo ascensori, che misura circa mq. 300, si passa, da una parte verso due locali (ufficio e parrucchiera) della superficie di circa mq.90 e dall'altra, alla hall intorno alla quale si ritrovano il bar ed una serie di piccoli negozi (edicola giornali, vendita attrezzature da palestra, abbigliamento, parafarmacia, fotografo ecc.) per una superficie complessiva di circa mq. 750;







a sinistra e a destra della hall, ad una quota appena inferiore raggiungibile attraverso pochi gradini e in corrispondenza dei reparti di sollevamento fanghi del piano sottostante, si ritrovano al piano terra il primo e il secondo gruppo fanghi caratterizzati ognuno da 48 cabine dove viene applicata la terapia dei fanghi minerali, più il reparto spogliatoi personale e servizi igienici. La consistenza di questi reparti misura circa mq.2600 il primo gruppo fanghi e circa mq.2400 il secondo gruppo fanghi.







Attraversando la hall e spostandoci sulla parte retrostante a confine con il piazzale riservato al parcheggio per il personale, ritroviamo :

- Sala conferenze e saletta riunioni sindacale, per una consistenza di circa mq. 120;





- A sinistra di quest'ultima il reparto di mescita invernale, caratterizzato da due gruppi di n.8 fontanine di acque minerali diverse, utilizzate per le cure idropiniche, con relativi servizi igienici, per una consistenza di circa mq.680;







- A destra, invece, dopo il corridoio di accettazione e ticket, ci si inoltra verso il reparto di Fisiokinesi-terapia, laser-terapia, terapia fisica uomini e donne, corredato da palestra, sale mediche e servizi igienici, per una consistenza complessiva di circa mq.1900;





- Completa, infine, il piano terra un'ampia zona ancora allo stato rustico rappresentata da soli pilastri e copertura in c.a., priva di tompagnature perimetrali, in corrispondenza del sottostante reparto vasche di macerazione fanghi. La struttura è attualmente inutilizzata e misura circa mq. 780.





CARATTERISTICHE E STATO D'USO

A differenza del piano seminterrato, le caratteristiche e rifiniture riscontrabili per questo piano sono di tipo sanitario per i reparti destinati alle varie terapie e del tipo turistico ricettivo, alquanto scadente, per le zone di accoglienza e di shopping. I pavimenti sono di diversa tipologia a seconda della destinazione dei locali: dal marmo della hall e dei negozi alle marmette del reparto mescita e al parquet delle palestre, dalla ceramica degli uffici e dei servizi al linoleum di qualche corridoio; gli intonaci sono lisci ricoperti da pitturazione lavabile e i servizi sono parzialmente rivestiti di maioliche; gli infissi sono metallici in alluminio anodizzato ad ampie vetrate quelli esterni e caratterizzati da porte tamburate quelli interni. Ordinari sono gli arredi del bar e della hall, assai poco attrattiva l'immagine di accoglienza per scarsa illuminazione, fiori finti, poca gradevolezza per le sedute di attesa, ecc.

In merito, invece, alle condizioni d'uso e di manutenzione, si fa osservare che, per le rifiniture, si riscontra per tutti i reparti uno stato d'uso ordinario e talvolta buono, in particolare per i reparti di fangoterapia, di recente ristrutturati; lo stesso si può affermare per quanto riguarda gli impianti, ad eccezione di uno dei reparti di fangoterapia, dove gli impianti idrici sono del tutto in scadente stato di manutenzione, con pezzi igienici lavandini e rubinetterie in pessimo stato d'uso.

PIANO PRIMO

Al primo piano incontriamo una prima zona, sul prospetto principale e che affaccia sulla hall, destinata a sala accettazione, direzione sanitaria, sale mediche e ufficio tecnico, per una superficie di circa mq. 1100;







Spostandoci sul retro, ritroviamo:

- nella parte centrale soprastante la sala conferenze, il reparto uffici, commerciale e rapporti con l'utenza, per una consistenza di circa mq.370;



- a sinistra di quest'ultima e soprastante il reparto mescita invernale, è ubicato il reparto di ginecologia, che occupa una consistenza di circa mq. 650;





- a destra, invece, dopo un ampio corridoio che conduce al centro di medicina dello sport, con annessa palestra attrezzata, per una superficie occupata di circa mq. 450,

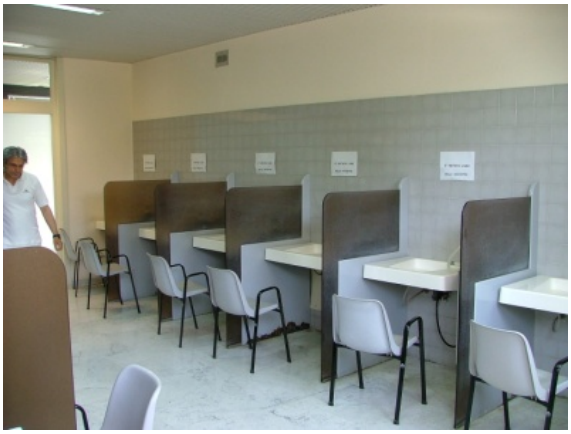






ci si sposta nella retrostante zona destinata a reparto di fisiokinesi-terapia donne, reparto di pneumologia con ventilazione polmonare, ginnastica respiratoria, diagnostica, sale mediche, palestra e servizi igienici, per una consistenza di circa mq. 1450.







CARATTERISTICHE E STATO D'USO

Le caratteristiche e rifiniture riscontrabili per questo piano sono di tipo sanitario caratteristici dei reparti destinati alle varie terapie mediche, sebbene connotati da un'aria di eccessiva destinazione medicale senza nessuno spazio per la gradevolezza dell'attesa ed il confort e dei tempi di relax e compensazione post cure.

I pavimenti che si ritrovano sono in linea di massima di linoleum, affiancati a pavimenti di marmo per i reparti di fisiokinesiterapia e di pneumologia e al parquet della palestra del centro di medicina sportiva; gli intonaci sono lisci ricoperti da pitturazione lavabile, i servizi sono parzialmente rivestiti di maioliche e gli infissi sono metallici ad ampie vetrate quelli esterni e mentre quelli interni sono costituiti da porte tamburate.

Per quanto riguarda le condizioni d'uso e di manutenzione, si fa osservare che tutti i reparti si trovano, sia per le rifiniture che per gli impianti, in uno stato d'uso discreto.

PIANO SECONDO

Il piano secondo è destinato, per la parte del prospetto principale, a Ufficio Presidenza, Direzione e Amministrazione di Terme di Stabia S.p.A. e Direzione e Amministrazione di S.I.N.T. S.p.A., per una superficie complessiva di circa mq. 820;





Mentre nella parte retrostante incontriamo, al centro il reparto di Otorinolaringoiatria con il centro di cura per la sordità rinogena e il reparto per la terapia collettiva di nebulizzazione, a sinistra il reparto inalazioni e a destra il reparto aerosol, per una superficie utile di circa mq.1880;







CARATTERISTICHE E STATO D'USO

Le caratteristiche e rifiniture riscontrabili per questo livello sono di tipo direzionale, considerata la presenza concentrata delle Direzioni delle due società SINT S.p.A. e TERME DI STABIA S.p.A.

I pavimenti sono in marmo e granito; gli intonaci sono lisci ricoperti da pitturazione lavabile, le pareti dei servizi sono rivestiti di maioliche e gli infissi sono metallici ad ampie vetrate quelli esterni e costituiti da porte tamburate quelli interni.

Le condizioni d'uso e di manutenzione, per quanto riguarda le rifiniture, sono buone sia per gli uffici che per i reparti, per gli impianti, invece, ed in particolare per i due reparti di inalazioni ed aerosol, le condizioni sono da ritenersi alquanto discrete.

PIANO TERZO

Il terzo ed ultimo piano è interamente destinato a Centro Benessere, con reparto estetico e dermatologico, costituito da una serie di ambienti per bagni turchi, saune, vasche per bagni ozonizzati e idromassaggi, programmi di fitness, fototerapia e massaggi, più palestra attrezzata con le più moderne apparecchiature, per una consistenza complessiva di circa mq. 1540;













La logistica e la configurazione degli spazi privilegiano terapie non di gruppo rispetto alle prestazioni ad personam, che necessitano di prenotazione ad orario prestabilito ed impiegano più addetti di quanto normalmente avviene per percorsi termali.

CARATTERISTICHE E STATO D'USO

Le caratteristiche sono quelle dei centri estetici con ottime rifiniture.

I pavimenti sono in ceramica di pregevole fattura; gli intonaci lisci con pitturazione lavabile; rivestimento di maioliche ai servizi; infissi metallici ad ampie vetrate quelli esterni e tamburati quelli interni.

L'intero reparto si presenta in ottime condizioni d'uso e di manutenzione, considerati i lavori di ristrutturazione e di ammodernamento realizzati di recente.

4.1.2 - EDIFICIO “EX CENTRO DI MEDICINA IPERBARICA” –







E’ un edificio in cemento armato, che si sviluppa su tre piani fuori terra, collegato al complesso di Balneoterapia, attraverso un lungo porticato, sito al livello del piano seminterrato di quest’ultimo. La destinazione prevalente è sicuramente collegabile alle attività termali, anche se attualmente la destinazione dell’intero piano primo e secondo risulta ancora in corso di definizione. La copertura è a falde inclinate e gli impianti in dotazione sono: idrico, elettrico e di riscaldamento. L’epoca di costruzione è risalente al 1964. In merito alla posizione catastale, l’edificio risulta allibrato, come già accennato, con la stessa particella del complesso di balneoterapia e cioè p.lla 702 del foglio 13 alleg.A del Catasto Terreni del Comune di C/mare di Stabia.

L’edificio sorge su un sito d’impianto di circa mq. 1.500, e si sviluppa per circa mq. 3000 di superficie utile distribuita per i piani:

- Piano terra destinato a locali adibiti a centrale termica, spogliatoi e servizi, falegnameria, officina meccanica e centro di raccolta e smistamento delle acque termali, provenienti dal tunnel custodia delle condotte che trasportano le acque termali dalle antiche terme al solaro, per una consistenza complessiva di circa mq. 1450;

- Piano primo era stato originariamente destinato a centro di medicina iperbarica, centro che però non è mai stato realizzato, per cui ancora oggi la destinazione dell'immobile risulta in fase di definizione, per una superficie di circa mq. 1180;

- Piano secondo, destinato a copertura del sottostante piano, con una zona centrale coperta a sottotetto e destinata ad ospitare caldaie e impianti di riscaldamento delle acque termali, per una superficie di circa mq. 460; e una zona scoperta a terrazzo non praticabile di circa mq. 720.

PIANO TERRA

Tale piano è ubicato in effetti allo stesso livello del piano seminterrato dell'edificio di Balneoterapia, con il quale è collegato attraverso un lungo porticato e la cui destinazione ripete quella dello stesso piano del predetto complesso.



Su tale livello ritroviamo al centro, un locale di raccolta e smistamento delle acque termali, provenienti dal tunnel custodia delle condotte che trasportano le acque

termali dalle antiche terme al solaro con antistante galleria, per una superficie di circa mq. 130;





a sinistra del locale raccolta acque, sono ubicati gli spogliatoi e servizi per gli operai, la centrale termica e un ampio deposito, per una superficie di circa mq. 660, più una superficie di porticato antistante di circa mq. 220;







a destra, invece, si ritrovano i locali destinati a falegnameria, officina meccanica e sala pompaggio, per una consistenza complessiva di circa mq. 600;







CARATTERISTICHE E STATO D'USO

Le caratteristiche e le rifiniture ripetono quelle di tipo industriali riscontrate per il piano seminterrato del complesso di balneoterapia, con pavimenti in ceramica 5x10, intonaci civili e infissi metallici.

Per quanto riguarda, invece, le condizioni d'uso e di manutenzione, i locali si ritrovano in scadenti condizioni, con pavimenti usurati e divelti, intonaci rigonfi, umidità diffusa, infissi arrugginiti.

PIANO PRIMO

Come già accennato, il primo piano originariamente destinato a diventare centro di medicina iperbarica, non ha mai visto realizzato tale progetto, scivolando nel tempo in uno stato di incuria e totale abbandono per cui ancora oggi la destinazione dell'immobile risulta in fase di definizione. La superficie complessiva di mq. 1180, si riduce ad una disponibile utile di circa mq. 1000 per la presenza di un vuoto nel solaio di calpestio, in corrispondenza della sottostante centrale termica;







CARATTERISTICHE E STATO D'USO

In merito alle caratteristiche da evidenziare, tenuto conto delle condizioni di incuria e di abbandono in cui si trovano i locali, si può affermare che per qualsiasi attività essi possano essere destinati, dovranno sicuramente essere oggetto di radicali lavori di ristrutturazione viste le scadenti condizioni d'uso e di manutenzione in cui si ritrovano oggi.

PIANO SECONDO

Trattasi di un unico ambiente a mansarda ricoprente solo la parte centrale, con accesso da una scaletta in ferro esterna. La destinazione è quella di ospitare caldaie e impianti per il riscaldamento delle acque termali. La consistenza è pari a circa mq. 460 di superficie coperta; mentre a destra e a sinistra del locale coperto, una zona scoperta a terrazzo non praticabile di circa mq. 720 completa il secondo piano.







CARATTERISTICHE E STATO D'USO

Per le caratteristiche e lo stato di manutenzione, vale lo stesso discorso del primo piano.

4.1.3 – SPAZI ESTERNI -

Completa la consistenza della Macroarea “A” un enorme spazio esterno di circa mq.28.700, discriminato in:

- Piazzale antistante l’ingresso principale, destinato in parte a parcheggio a pagamento in posti auto delimitati da strisce blu, con accesso controllato, e in parte ad area di accesso e manovra per autolinee urbane, per una superficie complessiva di circa mq.7000;





- Piazzale laterale, confinante con il reparto 2° gruppo fanghi, a monte della zona a verde in uso alla Protezione Civile, destinata a parcheggio a pagamento per autobus, per una superficie di circa mq.2800;





- Piazzale retrostante la balneoterapia, con accesso indipendente e controllato, destinato a parcheggio auto per il personale, per una superficie di circa mq. 3000;



- Piazzale destinato a parcheggio autobus, tenuto in comodato d'uso gratuito dagli alberghi di via Muscogiuri, sito a monte di quello per autobus a pagamento sopradescritto, e con ingresso e percorso indipendente, attraverso il viale di accesso dell'Hotel delle Terme, per una superficie complessiva di circa mq.6000, (di cui mq.3500 di piazzale parcheggio e mq.2500 di viale di accesso).





- Piazzale antistante il complesso termale, destinato ad eliporto, per una superficie di circa mq. 500;



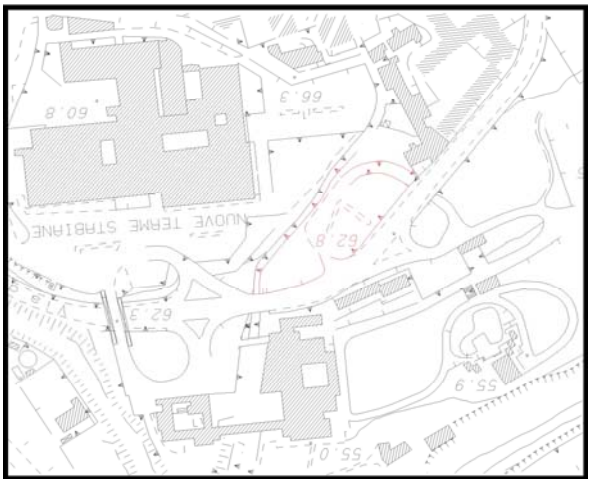
- Zona tenuta a verde, costituita da scarpate messe a prato e aree giardinate, per una superficie di circa mq.4000;



- Area di svincoli, viali di accesso, camminamenti e zone di rispetto ai fabbricati, per una superficie di circa mq.1350;



- Fa parte, infine, della macroarea “A”, ma separata da questa dalla sottoposta via Monaciello, una grossa area a verde, in uso alla Protezione Civile, dalla quale partono due percorsi che in sottopasso accedono direttamente al Parco Idropinico ubicato a valle della statale 145 (Viale delle Terme), la cui consistenza complessiva è pari a circa mq.5000





E’ doveroso segnalare, infine, che nel tratto di viale carrabile posto a monte del complesso denominato ex medicina iperbarica e fino a tutto il mese di aprile 2008, risultavano edificati due manufatti in muratura ad un solo piano fuori terra, destinati a depositi. Manufatti che sono stati demoliti per la messa in sicurezza dei luoghi, a seguito, pare, di crollo parziale degli stessi. Tali manufatti erano e sono tutt’ora indicati catastalmente dalle particelle n. 364 e 365 del foglio 13 alleg.A del Comune di C/mare di Stabia.

4.2 – Macroarea “B”



E’ costituita da un’area sita a valle della statale 145, di circa mq. 60.000, di cui circa mq. 4.500 coperti da fabbricati e circa mq. 55.500 di superficie scoperta. La forma è irregolare e confina a nord con affaccio sulla rete ferroviaria della Circumvesuviana, a ovest con proprietà privata, a sud con Viale delle Terme (statale 145), e a est con la macroarea “D”. L’intera area risulta identificata catastalmente dalle particelle n. 695, 698, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383 del foglio 13 allegato A del Catasto Terreni del Comune di C/mare di Stabia.

Essa è caratterizzata dalla presenza di un padiglione termale idropinico, immerso in un grande parco ricco di abeti, cedri, magnolie e palme secolari con pineta e laghetto dei cigni. Assieme alla funzione curativa, pertanto, il complesso è capace di espletare anche una funzione sociale, culturale e turistica, per la presenza del centro congressi e di attività, specialmente nel periodo estivo, di intrattenimento, con bar, ristorante, concerti, cinema e mostre.

In particolare costituiscono questa macroarea:

- Un ingresso dove sono ubicati una coppia di edifici che ospitano al piano terra locali destinati ad esercizio commerciale e al primo piano uffici in uso alla protezione civile e all’associazione radioamatori; compare, inoltre, a parte, un piccolo manufatto destinato a biglietteria; catastalmente i tre cespiti sono identificati con le particelle n.376, 377 e 698 del foglio 13/A;

- a seguire, collegato con i precedenti cespiti attraverso un lungo porticato, si presenta il padiglione di Cure Idropiniche Estive e Centro Congressi, costituito da un edificio destinato: al piano terra, a locali mescita per la terapia idropinica, a sale eventi, negozi commerciali e guardia medica; al piano rialzato, a locali destinati a bar ristorante, comunicanti direttamente con pub-discoteca al primo piano; al piano primo, a Centro Congressi composto da ampia galleria d'ingresso, sala congressi, sala attigua e servizi, oltre al pub appena citato; al secondo piano, da una serie di locali destinati ad uffici, ed infine al piano seminterrato a locali destinati a deposito e impianti per la circolazione delle acque idropiniche; catastalmente il padiglione viene identificato con la particella n. 378 del foglio 13/A;
- il Parco costituito da una macchia lussureggiante di verde, in cui si trova inserito un bar-ristoro dominante un caratteristico laghetto dei cigni; due batterie di servizi igienici ubicati lungo i viali e un piccolo manufatto destinato in origine a spogliatoi per i vicini campi da tennis; catastalmente l'intero parco dei cigni viene individuato con la particella n. 695 del foglio 13/A, mentre il bar è individuato con la p.lla n. 382, le due batterie di servizi igienici con le p.lle n. 380 e 381e lo spogliatoio con la p.lla n. 383 del foglio 13/A;
- una zona sportiva destinata a Centro Tennis Club Terme di Stabia, in locazione a privato, situata nell'area del Parco idropinico, a confine con il Viale delle Terme ma con accesso autonomo esterno al parco; catastalmente la zona rientra tra la maggiore consistenza della p.lla 695 del parco;
- completano la zona, due parcheggi esterni, uno per il personale, sito a valle dell'ingresso principale al parco e l'altro pubblico antistante l'ingresso al centro congressi; oltre ad una zona di svincoli, viali di accesso e di rispetto, tutti come la zona sportiva rientranti nella maggiore consistenza della p.lla 695 del parco;
- fa parte, infine, della macroarea"B", un edificio in muratura a destinazione residenziale, denominato "Villa Ersilia" delimitato da una sua area pertinenziale e con accesso autonomo, indipendente dal complesso termale. In catasto l'intero cespite con le pertinenze è individuato con la p.lla n. 379 del foglio 13/A.

4.2.1 – INGRESSO –

L'ingresso al parco idropinico è caratterizzato da un'ampia scalinata rivestita di travertino, a destra della quale ritroviamo un primo edificio in cemento armato a copertura piana, che si sviluppa su due piani fuori terra; la destinazione prevalente è, come già accennato, quella commerciale, con tre negozi al piano terra e uffici al primo piano. La superficie complessiva è di circa mq. 300, discriminata in mq. 150 per i tre negozi al piano terra e mq. 100 di uffici più mq. 50 di porticato al piano primo. A sinistra, invece, troviamo un'altra costruzione in c.a. ad un solo piano fuori terra destinata a n.3 negozi della superficie complessiva di mq. 80.







Staccato dai primi due corpi descritti e all'inizio di un lungo porticato che conduce al complesso centrale delle cure idropiniche, è ubicato un piccolo manufatto adibito a biglietteria e ricovero personale di controllo della superficie di circa mq. 25.





Gli impianti in dotazione sono: idrico, elettrico e fognario.

CARATTERISTICHE E STATO D'USO

Le caratteristiche e rifiniture riscontrabili sono di tipo commerciale. L'edificio è interamente rivestito esternamente con mattonelle di ardesia. Per i negozi si riscontrano pavimenti in marmo, intonaci lisci ricoperti da pitturazione lavabile, mentre gli infissi sono caratterizzati da serrande avvolgibili in ferro quelli esterni e da porte tamburate quelli interni. Per gli uffici, invece, i pavimenti sono in piastrelle di marmo, gli intonaci lisci con pitturazione lavabile e gli infissi sono metallici quelli esterni e costituiti da porte tamburate quelli interni.

Le condizioni d'uso e di manutenzione, per quanto riguarda le rifiniture, sono buone sia per gli uffici che per i negozi, per gli impianti, invece, le condizioni sono da ritenersi discrete.

4.2.2 - COMPLESSO CURE IDROPINICHE ESTIVE E CENTRO CONGRESSI -

Il complesso è costituito da un edificio in c.a., a diversa destinazione, edificato nel 1964 su di una superficie d'ingombro di circa mq. 3000 e che si sviluppa per una superficie di circa mq. 5.800 distribuita su tre livelli fuori terra oltre un piano seminterrato, così distinti :

PIANO TERRA

E' il piano destinato alla prima accoglienza. L'accesso principale è dall'ingresso al parco sopradescritto, attraverso un lungo porticato di circa mq. 280 che, dalla biglietteria conduce al complesso in esame.





Subito, alla fine del porticato, ritroviamo una serie di locali destinati a sala medica, tre negozi, una sala eventi, ampi locali destinati a centro della biodiversità dei monti lattari e della penisola sorrentina e infine il vasto reparto destinato alla mescita estiva, caratterizzato da due gruppi di n. 10 e n. 11 fontanine, tutte di acque minerali diverse utilizzate per le cure idroponiche con relativi servizi igienici.









Si ritiene di attribuire a questo piano, anche se in realtà risulta ubicato ad un livello intermedio con il primo e con accesso autonomo dal lato del centro congressi, il bar ristorante in fitto a società privata.





La consistenza complessiva del piano, comprensiva del locale bar-ristorante, risulta di circa mq. 2700.

CARATTERISTICHE E STATO D'USO

Le caratteristiche e rifiniture riscontrabili sono del tipo turistico ricettivo, in particolare per le zone di accoglienza e di shopping. I pavimenti si ritrovano a diversa tipologia a seconda della destinazione dei locali: dal marmo delle sale eventi e dei negozi alle marmette del reparto mescita alla ceramica del bar-ristorante e dei servizi; gli intonaci sono lisci ricoperti da pitturazione lavabile e i servizi sono parzialmente rivestiti di maioliche; gli infissi sono metallici ad ampie vetrate quelli esterni e caratterizzati da porte tamburate quelli interni.

In merito, invece, alle condizioni d'uso e di manutenzione, si fa osservare che, per le rifiniture, si riscontra per tutti i reparti uno stato d'uso ordinario o addirittura buono; lo stesso si può affermare per quanto riguarda gli impianti, ad eccezione però dei servizi igienici per il pubblico, dove in particolare gli impianti idrici sono del tutto in scadente stato di manutenzione, con pezzi igienici lavandini e rubinetterie in pessimo stato d'uso.

PIANO PRIMO

E' il vero polo di attrazione delle attività culturali del Complesso Termale, immerso nel parco idropinico. E' interamente destinato a Centro Congressi, per la presenza di una enorme sala della capienza di n.270 posti fissi a poltroncine, utilizzata oltre che per congressi anche per concerti e manifestazioni culturali. I locali, anche se collegati con

il piano terra attraverso una scala interna, godono di un ampio ingresso indipendente dall'esterno che si immette in una lunga galleria che conduce al salone congressi e ad una sala attigua. A sinistra della galleria e prima di arrivare alla sala congressi, ritroviamo alcuni locali destinati a pub, anche questi in fitto a società privata e collegati attraverso scala interna con il bar-ristorante sottostante; più avanti sono sistemati i bagni per il pubblico. La consistenza complessiva è pari a circa mq. 1900.






CARATTERISTICHE E STATO D'USO

Anche per questo piano le caratteristiche e rifiniture sono del tipo turistico ricettivo. I pavimenti si ritrovano a diversa tipologia a seconda della destinazione dei locali: dal travertino delle scale e parti esterne, al linoleum delle sale e alle marmette e ceramiche dei servizi e del pub; gli intonaci sono lisci ricoperti da pitturazione lavabile e i servizi sono parzialmente rivestiti di maioliche; gli infissi sono metallici ad ampie vetrate quelli esterni e caratterizzati da porte tamburate quelli interni.

Per quanto riguarda le condizioni d'uso e di manutenzione, si fa osservare che, sia per le rifiniture che per gli impianti, si riscontra per tutti i locali uno stato d'uso ordinario.

PIANO SECONDO

E' costituito da una piccola consistenza di circa mq. 500, composta da una serie di locali adibiti ad uffici, che si aprono su di un ballatoio a vista sulla galleria sottostante e collegato a questa da una scala anch'essa a vista. Allo stesso modo, il ballatoio si ripete su due lati all'interno del salone congressi e con questo collegato attraverso una scala a vista.



Le caratteristiche e rifiniture, così come lo stato d'uso e di manutenzione, ripetono quelle del piano primo.

PIANO INTERRATO

Il piano con accesso esterno dal parco, è ubicato in parte sotto la sala mescita ed è costituito da una serie di locali destinati a deposito e impianti per la circolazione delle acque idropiniche. La superficie complessiva è di circa mq. 700.





CARATTERISTICHE E STATO D'USO

Le caratteristiche e le rifiniture sono quelle di tipo industriale, con pavimenti in battuto di cemento, intonaci civili e infissi metallici.

Per quanto riguarda, invece, le condizioni d'uso e di manutenzione, i locali si ritrovano in scadenti condizioni, con pavimenti usurati e divelti, intonaci rigonfi, umidità diffusa, infissi arrugginiti.

4.2.3 - IL PARCO -



Il padiglione delle cure idropiniche in particolare, assieme all'intero complesso termale, è immerso tra abeti, cedri, magnolie e palme secolari, in un magnifico e lussureggiante parco-giardino che, con le sue passeggiate nel verde e nei fiori, la fresca pineta, il tranquillo laghetto dei cigni e l'area bar-ristoro, conferiscono agli ospiti, specie nella buona stagione, il giusto e sereno relax.

Il parco, che occupa una superficie di circa mq. 60.000, dispone oltre al servizio di mescita delle acque con gabinetti e docce in parte già conteggiati nel precedente complesso, anche di :

- una struttura in c.a. ad un solo piano fuori terra, più un piano interrato, ubicata sul laghetto dei cigni, destinata a bar-tavola calda della superficie complessiva di circa mq. 410, discriminata in mq. 140 per il bar al piano terra più mq.35 di soppalco, mq. 75 per il locale retrostante ex cucina, sempre al piano terra, destinato a deposito, mq. 160 per il locale deposito al piano interrato. La

struttura è completata da un'area di pertinenza esterna per la posa di tavolini e sedie, costituita da uno spazio coperto da tettoie per mq. 125 e una parte scoperta di circa mq. 200;





CARATTERISTICHE E STATO D'USO

Le caratteristiche e le rifiniture sono del tipo ricettivo con pareti e facciate esterne rivestite di mattonelle di ardesia, pavimenti in marmo travertino; gli intonaci lisci e infissi in ferro. Lo stato d'uso e di manutenzione, anche se apparentemente discreto, trattandosi di struttura operante solo nel periodo estivo, lascia molto a desiderare; in particolare per il locale interrato rilevato in stato di abbandono e degrado con impianto elettrico sicuramente non a norma.

- un manufatto in c.a., appena seminterrato, nella parte opposta del laghetto, destinato a spogliatoio, della superficie di circa mq. 120;





CARATTERISTICHE E STATO D'USO

La struttura presenta anch'essa rivestimento esterno in mattonelle di ardesia, pavimenti in piastrelle; intonaci lisci con pitturazione lavabile; infissi esterni in ferro e interni in porte tamburate il legno. Le condizioni di manutenzioni sono discrete.

- due corpi di fabbrica in c.a. ad un solo piano, destinati a batterie di bagni pubblici, ubicati lungo i viali a servizio dell'utenza del parco. Il primo è ubicato a sinistra dell'ingresso al centro congressi e al bar-ristorante, in corrispondenza dello sbocco del primo passaggio sottostrada che collega il parco idropinico con lo stabilimento delle terme a monte e precisamente con l'area a verde in uso alla protezione civile; la consistenza è di circa mq. 210.



CARATTERISTICHE E STATO D'USO

Il corpo di fabbrica, rivestito esternamente in pietra calcarea, presenta pavimenti in piastrelle, intonaci lisci e infissi in metallo. Le condizioni d'uso sono scadenti e gli impianti da revisionare, tenuto conto che l'intera struttura è chiusa al pubblico per lavori di ristrutturazione.

L'altra batteria di bagni è ubicata lungo il viale superiore del parco, a confine con il viale delle terme; è anch'essa una struttura in c.a. rivestita esternamente di pietra calcarea. E' discriminata per servizi separatamente per uomini e donne e presenta una consistenza di circa mq.420.



CARATTERISTICHE E STATO D'USO

Le caratteristiche e le rifiniture sono le stesse della struttura precedente, mentre le condizioni d'uso e di manutenzione sono discrete. Anche qui però gli impianti sono da revisionare.

E' presente, inoltre, nella zona del laghetto, di fronte al bar e proprio dietro l'ex spogliatoio del tennis, una parte riservata a mescita esterna di acque termali con la presenza di n. 4 fontanine. Il servizio di questa mescita risulta da anni interrotto; servizio che però potrebbe essere ripristinato previo lavori di restauro e ristrutturazione degli impianti.



Parimenti, si riscontra, nei pressi del muro di confine con proprietà privata, sottostante i campi da tennis nella zona occidentale del parco idropinico, la presenza di un manufatto in muratura e c.a. seminterrato, con antistante vasca-laghetto in disuso, destinato a punto di ispezione del sottostante tunnel delle condotte delle acque termali.



Il Parco, come accennato, ricco di viali e giardini immersi in mezzo a palme secolari, magnolie, eucalipti, abeti e aranceti, è caratterizzato anche da una vasta pineta, attrezzata in parte a parco giochi per bambini e parte a musica all'aperto con pista da ballo.





E’ presente, inoltre, nei giardini del parco e precisamente appena dopo l’ingresso, a sinistra e dietro i locali della mescita estiva, una zona attrezzata a cappella per la messa all’aperto.





4.2.4 – CENTRO TENNIS CLUB TERME DI STABIA –

Fa parte della macroarea B, inserita nell’area del Parco idropinico ma con accesso autonomo esterno direttamente dal viale delle terme, un’ampia zona di verde, della consistenza di circa mq. 9000, in parte destinata a Centro Tennis Club Terme di Stabia, in locazione a privato e in parte nella piena disponibilità della Società Terme di Stabia.









Il Centro Tennis Club Terme di Stabia, come già accennato, costituisce un'area sportiva destinata a tennis club, composta da n.2 campi da tennis regolamentari, ingresso e spogliatoi, della consistenza complessiva di circa mq. 4000, posta nell'angolo sud-ovest della macroarea "B".

Il complesso sportivo, in gestione privata, anche se facente parte del parco idroponico, dispone, in comune con la restante parte a verde, di accesso autonomo da uno degli svincoli del Viale delle Terme.

La restante porzione, della consistenza di circa mq. 5000, rimane separata dalla zona sportiva, nella piena disponibilità delle Terme di Stabia. L'area ricca di abeti ed altre piante secolari, così come ubicata però, risulta esclusa anche dal resto del parco idroponico e quindi al momento inutilizzata sia dalle Terme che dal complesso sportivo.

4.2.5 - PARCHEGGI ESTERNI -

Fanno parte della macroarea "B" due zone destinate a parcheggio. Una retrostante l'ingresso principale del parco, riservato in genere al personale, con accesso indipendente attraverso cancello in ferro, posto a destra degli uffici in uso all'ARI e alla protezione civile, della consistenza di circa mq. 1200 e l'altra ubicata nella zona antistante l'ingresso al Centro Congressi, destinato a parcheggio pubblico, della consistenza di circa mq. 1000.





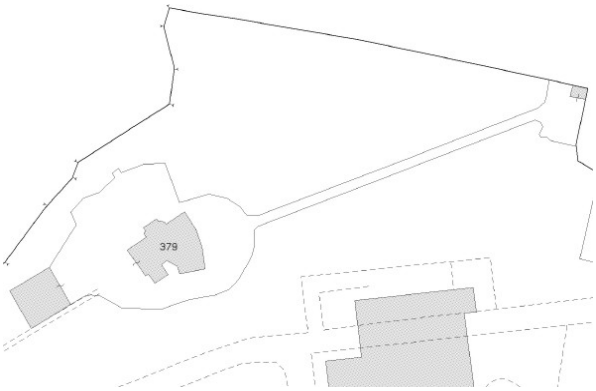
4.2.6 - VILLA ERSILIA –

A completamento della macroarea “B” ritroviamo inserita all’interno del parco idroponico anche un piccolo edificio in muratura di tufo, nato probabilmente nei primi anni del secolo scorso a destinazione residenziale, denominato “Villa Ersilia”.





L’edificio, che rappresenta un interessante esempio di architettura liberty, si trova nascosta tra i giardini del parco in mezzo ad abeti, magnolie e palme secolari. Pur se all’interno del parco, la “Villa Ersilia” rimane una unità immobiliare autonoma, compresa in un’area recintata e con accesso indipendente, dalla confinante Villa Vais, attraverso un antico viale protetto da cancello in ferro.



Rimasta per anni in stato di completo abbandono, in uno stato d’uso e di manutenzione a dir poco scadente, con contratto del 30 settembre 2005 è stata data in comodato d’uso gratuito, per 10 anni, al Comune di C/mare di Stabia. Oggi si presenta interamente recintata, in sicurezza per i frequentatori del parco e oggetto di un piano di restauro e recupero strutturale e funzionale, i cui lavori iniziati il 30 maggio 2008 saranno portati a termine entro la primavera del 2009.

La Villa non ha oggi alcuna collocazione funzionale nell'ambito delle attività termali, tuttavia rimane un immobile suscettibile di potenziali e ben diverse risorse. In tale ottica, a conclusione dei lavori di restauro, la villa pare destinata a sede di un nascente "*Osservatorio delle Acque"*, vista l'autonomia logistica dell'immobile, completamente indipendente dal resto del parco idroponico, e considerata anche la necessità di far nascere una struttura che possa sovraintendere alla salvaguardia dell'intero bacino idrico-termale del territorio stabiese e nello stesso tempo essere garante della mineralizzazione e della qualità microbiologica delle acque attraverso un laboratorio idrogeologico e geofisico, oltre che fisico-chimico e microbiologico.

L'edificio è una costruzione in muratura con copertura a tetto, che si sviluppa su due piani fuori terra più un piano seminterrato. La destinazione originaria era, come già accennato, residenziale, trasformatasi nel tempo, a seguito di esproprio e della realizzazione del complesso termale, in destinazione inizialmente direzionale, poi in foresteria ed in ultimo a casa d'asta, fino a quando non è precipitata in una situazione di degrado ed abbandono. Gli impianti in dotazione sono: idrico ed elettrico, entrambi non funzionanti. L'intera villa comprensiva dell'area di pertinenza e dei cantinati, risulta allibrata al catasto terreni del Comune di C/mare di Stabia al foglio di mappa n.13 alleg.A, p.lla n. 379.

L'immobile sorge su un sito d'impianto di circa mq. 220 e si sviluppa per circa mq. 450 di superficie utile distribuita tra piano seminterrato, piano rialzato e piano primo, collegati tra loro attraverso scala interna, così distinti :

PIANO SEMINTERRATO

E' il piano che in origine era destinato probabilmente ai servizi o alla servitù, per la presenza ancora di cucina in muratura, servizi e locali deposito cantinati di altezza ridotta rispetto a quella dei piani superiori. E' composto da n. 5 vani e w.c. più n. 3 vani cantinati staccati da questo piano ad una distanza di circa 20 metri e ad esso collegati attraverso una galleria interrata. La consistenza complessiva misura circa mq. 280 di superficie lorda, di cui mq. 185 di superficie utile.

PIANO RIALZATO

Doveva essere il piano di rappresentanza dell'antica residenza e dove fino agli anni 80 si svolgevano le aste. L'accesso è attraverso due magnifiche scale esterne rivestite di marmo che esaltano con la loro architettura lo stile liberty della villa. E' composto anch'esso di n. 5 vani più un bagno e la scala interna di collegamento con il primo piano e quello sottostante. La consistenza complessiva è di circa mq. 190 di superficie lorda, di cui mq. 130 utili.





PIANO PRIMO

E' il piano originariamente destinato alla zona notte, composto di n. 5 vani più due bagni e scala interna di collegamento con i piani sottostanti. La facciata principale, posta a guardare un panorama mozzafiato dell'intero golfo di Napoli, è arricchita da un ampio terrazzo centrale, posto a copertura del magnifico ingresso sottostante, e da due balconi laterali. La consistenza complessiva è pari a circa mq. 195 di superficie lorda, di cui mq. 135 utili.



CARATTERISTICHE E STATO D'USO

Le caratteristiche sono indubbiamente di natura residenziale. Lo stato d'uso e di manutenzione sono di estremo degrado, tanto che negli ultimi anni la villa è rimasta chiusa a causa di possibili crolli dei solai e del tetto. Sulle facciate sono ancora presenti stucchi in maggior parte però deteriorati; le murature perimetrali sono da ritenersi ancora in discreto stato, mentre i solai sono tutti da rifare così come tutte le opere in pietra e in ferro assieme agli stucchi e cornici esterne, sono da restaurare.

A tale scopo sono stati appaltati lavori di restauro e radicale ristrutturazione iniziati già nel mese di giugno 2008, che assieme ad una adeguata sistemazione dell'intera area esterna di pertinenza, dovranno portare la villa ai passati splendori, trovando per essa l'adatta destinazione nell'ambito dei futuri programmi del complesso termale.

AREA ESTERNA

La villa è immersa in un'area di pertinenza circostante, ricca di piante secolari costituite da abeti, magnolie e palme, oltre ad un rigoglioso giardino ad agrumeto con viale d'ingresso e accesso autonomo da via Monaciello attraverso Villa Wais. L'edificio, inoltre, antistante la facciata principale si presenta con un ampio belvedere che si affaccia sul golfo di Napoli godendo di uno splendido panorama.

L'intero Complesso Idrotermale, costituito dalle strutture sia della macroarea "A" che da quella "B", è dotato dei seguenti impianti:

- Impianto di riscaldamento;
- Impianto di condizionamento;
- Impianto di distribuzione idrica;
- Impianto di produzione e distribuzione acqua calda;
- Impianto di acqua surriscaldata e vapore;
- Impianto di pompaggio, riscaldamento e distribuzione acque termali;
- Impianto di riscaldamento e maturazione fanghi;
- Impianto di ascensori;
- Impianto elettrico e telefonico;
- Impianto antincendio;
- Impianto di depurazione acque di scarico.

4.3. – Macroarea “C”



E’ costituita da un’area sita a monte della statale 145, di circa mq. 21.400, di cui circa mq. 2.500 coperti da fabbricati e piscine e circa mq. 18.900 di superficie scoperta. La forma è irregolare e confina a nord con il Viale delle Terme (statale 145), a ovest con la macroarea “A” (Balneoterapia), a sud con proprietà albergo Europa e con via Muscogiuri, e a est con il vallone Cannetiello. L’area risulta identificata catastalmente dalle particelle 682 e 703 del foglio 13 allegato A del Catasto Terreni del Comune di C/mare di Stabia

Essa è interamente caratterizzata dalla presenza dell’albergo “Hotel delle Terme” e delle sue pertinenze.

In particolare costituiscono questa macroarea:

- Una struttura alberghiera posta in posizione centrale dell’intera area, con accesso carrabile principale dal piazzale del complesso Balneoterapico contiguo e con accesso secondario pedonale dalla retrostante via Muscogiuri; la struttura è composta da:
  a) un albergo “Hotel delle Terme” a 4 stelle che dispone di n.105 camere per 205 posti letto, con bar e ristorante;
  b) due piscine,
  c) un campo da tennis
  d) parcheggio autonomo per autobus e auto.

4.3.1 - HOTEL DELLE TERME –





L'Hotel delle Terme è un albergo a 4 stelle che dispone di n.105 camere per 205 posti letto, bar, ristorante, due piscine e parcheggio autonomo.

La struttura alberghiera, è ubicata a monte della cirumvallazione esterna di Castellammare, su di un'area di circa mq. 21.400, contigua alla zona del complesso di Balneoterapia, ed è costituita da un edificio in c.a. che sorge su un sito d'impianto di circa mq. 2150 e si sviluppa per circa mq. 7.300 di superficie utile discriminata in 7 piani fuori terra più un piano seminterrato come segue:

- Piano seminterrato, destinato a lavanderia-stireria, locali tecnici e impianti di condizionamento, per circa mq. 480;
- Piano terra, destinato a portineria, ricezione, hall, sale di attesa e tv, sale ristorante e bar, oltre locali destinati a cucine dispensa e celle frigo, per una superficie utile complessiva di circa mq. 2000;
- Piani dal 1° al 5° destinati a camere e servizi, per una consistenza complessiva di circa mq. 4000 di superficie utile;
- Piano 6° destinato a roof-garden e terrazzi, per una superficie utile coperta di circa mq. 250 più mq. 600 circa di terrazzo.

I piani sono serviti da una scala principale più una scala di servizio ed una di sicurezza esterna, oltre che da quattro ascensori di cui due per i clienti e due di servizio.

L'albergo si completa con una pertinenza di aree esterne a verde e pavimentate, campo da tennis e due piscine, per circa mq. 18.900, così discriminate:

- Un'area antistante l'albergo sul lato prospiciente il Viale delle Terme (statale 145), pertinenza diretta dell'albergo, costituita da un terrazzo a livello di circa mq. 200 antistante la sala ristorante, due piscine una piccola ed una grande per circa mq. 500, circondate da solarium e immerse in una zona a verde con vialetti e camminamenti pavimentati, per una superficie complessiva di circa mq. 4650 comprensiva di viale di accesso carrabile.





- Un’area retrostante l’albergo sul lato a monte verso via Muscogiuri, destinata in parte, a piazzale parcheggio antistante l’ingresso all’albergo per circa mq. 1200 ed in parte a verde tenuto a prato, per circa mq. 5700, dove nella parte superiore, a confine con l’hotel Europa, si ritrova l’ex campo da tennis, oggi occupato in parte da una piscina amovibile.





- Completano la macroarea in argomento, la scarpata sul versante del Viale delle Terme e quella sul versante del rio Carcarella, per una superficie complessiva di circa mq. 7000.



CARATTERISTICHE E STATO D'USO

Le caratteristiche e le rifiniture rispecchiano, naturalmente, quelle turistiche ricettive per strutture alberghiere, con pavimenti a diversa tipologia a seconda della destinazione dei locali: dal marmo della hall alla ceramica e maiolica delle camere e servizi, al travertino del solarium intorno alle piscine; gli intonaci sono lisci ricoperti da pitturazione lavabile e i servizi sono parzialmente rivestiti di maioliche; gli infissi sono metallici quelli esterni e caratterizzati da porte tamburate quelli interni. L'epoca di costruzione risale agli inizi degli anni settanta.

Per quanto riguarda, invece, le condizioni d'uso e di manutenzione, lo stato di degrado generale della struttura già evidenziato e descritto in una perizia tecnica sullo stato dei luoghi del complesso alberghiero in argomento, redatta dall'ing. Gianni Antonio nel gennaio del 2001, rispecchia fedelmente lo stato d'uso attuale, non essendo stato l'albergo oggetto di alcun lavoro di riparazione o di ristrutturazione dall'epoca della perizia ad oggi. Per cui, lo stato di degrado interessa oggi un po tutte le strutture sia quelle edilizie che quelle di impiantistica. Si va dal degrado alle facciate esterne con distacco di intonaco e di parte dell'originaria piastrellatura di clinker; alla rovina del calcestruzzo con fenomeni di ossidazione dei ferri per mancanza di copri ferro; a generalizzati fenomeni di infiltrazioni d'acqua.

E' da segnalare, invece, la condizione ottimale in cui versa attualmente la piscina grande dell'Hotel, la quale è stata oggetto recentemente di radicali lavori di ristrutturazione e di messa in sicurezza, considerate le precedenti condizioni di degrado e di pericolo che essa rappresentava per l'intera scarpata sovrastante il viale delle terme, a causa di un diffuso quadro fessurativo che provocava perdite di enormi quantità d'acqua assorbita dalla scarpata.

L'intera struttura alberghiera è dotata dei seguenti impianti:

- Impianto di riscaldamento;
- Impianto di condizionamento;
- Impianto di distribuzione idrica;
- Impianto elettrico e telefonico;
- Impianto di ascensori;
- Impianto antincendio;
- Impianto per cucine;
- Impianto di celle frigorifere;
- Impianto per piscine.

dei quali, ad eccezione dell'impianto piscina rifatto recentemente, tutti necessitano di completo adeguamento a norma.

4.4. – Macroarea “D”



Costituisce la macroarea “D” una vasta zona a ridosso del rivo Cannetiello comprendente alcuni cespiti di proprietà della SINT S.p.A. che non rientrano nelle attività gestite da Terme di Stabia. L’intera area risulta identificata catastalmente dalle particelle n. 696, 697, 369, 370, 371, 372, 373, 375, 699, 700, 701 e 586 del foglio 13 allegato A del Catasto Terreni del Comune di C/mare di Stabia.

L’intera zona misura circa mq. 24.400, di cui circa mq. 1400 coperti da fabbricati e circa mq. 23.000 di superficie scoperta. La forma è irregolare e confina a nord-est con il Viale delle Terme (statale 145), a nord-ovest con via Monaciello, a sud con proprietà ANAS e ad ovest con la macroarea “B” (Parco Idropinico). La zona comprende:

- L’impianto di depurazione;
- La Centrale elettrica;
- Zona sportiva costituita da un pallone geodetico, spogliatoi, un campo da basket, due campi da tennis, un campetto di bocce ed una costruzione destinata ad abitazione per il custode, oltre alla zona pertinenziale di camminamento e a verde;
- Zona destinata a parcheggio auto;
- Zona occupata da manufatto destinato a cabina di Napoletana Gas;
- Zona verde costituita da scarpata a confine, una parte con Viale delle Terme e manufatto della Napoletana Gas e una parte con il parco idroponico e via Monaciello.

4.4.1 – IMPIANTO DI DEPURAZIONE –

E' un impianto per la depurazione delle acque reflue del complesso termale. Insiste su di un lotto di terreno di circa mq. 900, ubicato a sinistra del rio Cannetiello, con accesso da Viale delle Puglie, in comune con il centro sportivo e la centrale elettrica. L'impianto è costituito da alcuni manufatti e vasche, occupanti una superficie coperta di circa mq. 280.







In catasto i cespiti sono individuati dalle p.lle n. 370, 371, 372 e 373 del foglio 13/A.

4.4.2 – CENTRALE ELETTRICA –

E' un lotto di terreno di circa mq. 1650 su cui insiste un manufatto in uso all' ENEL con servitù di elettrodotto, giusta convenzione stipulata in data 23 luglio 1962 per notar F. Tozzi di Napoli rep. N. 33398, tra la Sint S.p.A. concedente e l'allora Società Elettrica della Campania SEDAC S.p.A.

La centrale è allocata in un edificio ad un solo piano fuori terra, che occupa una superficie coperta di circa mq. 270. L'accesso è quello da viale delle Puglie, comune anche al centro sportivo e all'impianto di depurazione.





In catasto l'intera area è individuata con la p.lla n. 369 del foglio 13/A.

4.4.3 – ZONA SPORTIVA –

E' costituita da un suolo, come già accennato, facente parte di una più ampia area a verde, sita a valle lungo il rivo Cannetiello e a confine con Viale delle Puglie e con via Monaciello. In catasto individuata nella maggiore consistenza della p.lla n. 697 del foglio 13/A.



L’area interessata, della superficie complessiva di circa mq. 8500 è destinata ad attività sportive, coperta in parte da un pallone geodetico per circa mq.600, in parte tenuta a campo da basket, due campi da tennis ed un campetto di bocce, occupanti complessivamente una superficie di circa mq. 2000, in parte occupata da un manufatto in muratura destinato a spogliatoi di circa mq.140 e in parte da una costruzione adibita a casa custode di circa mq. 100.

Si precisa che tutta l’area risulta gravata da servitù di elettrodotto a favore dell’ENEL. Detta servitù è costituita da condutture elettriche installate nel sottosuolo, attraversanti l’intera area, e da una cabina di trasformazione.

PALLONE GEODETICO



La struttura fu donata al Comune di Castellammare di Stabia dal Comitato Olimpico Nazionale Italiano – CONI, a seguito del sisma del 23/11/1980, da destinare ad attività sportiva. Trattasi di tenda-struttura sostenuta da capriata geodetica in ferro. La destinazione di gioco è il basket con pavimento in linoleum. Occupa una superficie coperta di circa mq. 600 con un’altezza massima pari a mt. 10,50. L’accesso è diretto da viale delle Puglie, comune anche alla centrale elettrica e all’impianto di depurazione. La struttura è completata da due manufatti esterni in lamiera destinati a depositi e locali tecnici per areazione forzata.

CAMPI SCOPERTI DI BASKET, TENNIS E BOCCE



Fanno parte di una porzione dell'area posta a nord tra viale delle Puglie e via Monaciello; l'area è discriminata in: un campo di basket della superficie di circa mq. 570, due campi da tennis della superficie complessiva di circa mq. 1200 ed un campetto di bocce di circa mq. 250.

I campi sono tutti in massetto di cemento ricoperti da asfalto bituminoso ; il campo di basket presenta su un bordo campo una lunga panchina in metallo.

SPOGLIATOI



E' un manufatto in muratura ad un solo piano fuori terra della lunghezza di mt. 33, per una consistenza di circa mq. 135 di superficie lorda. La destinazione è quella per spogliatoi con servizi igienici e docce.

ABITAZIONE CUSTODE



A servizio del Centro Sportivo ritroviamo un manufatto in struttura leggera ad un solo piano fuori terra con copertura a tetto a due falde e antistante porticato in legno, destinata ad abitazione del custode. La consistenza, distribuita in tre vani, più cucina-soggiorno e bagno, misura mq. 80 di superficie utile interna, più circa mq. 35 di terrazzino e porticato esterno.

I cespiti sopradescritti, rientrano nella maggiore consistenza della particella n.697 del fg. 13/A.

ACCESSO E AREA A VERDE

A completamento di questa zona sportiva, si ritrova tutta l'area pertinenziale e di accesso, tenuta in parte a verde, in parte costituita da scarpate, in parte da camminamenti intorno ai campi ed in parte costituita da ingresso e viali di accesso sia per la zona sportiva e sia per la centrale elettrica e per l'impianto di depurazione. L'intera area misura una superficie di circa mq.5660;

CARATTERISTICHE E STATO D'USO

Come già accennato, trattasi di una tenda-struttura la cui epoca di installazione risale agli inizi degli anni 80; la struttura è sostenuta da capriate in ferro, il pavimento è in linoleum e risulta provvisto di impianto di riscaldamento per areazione forzata. Le condizioni d'uso e di manutenzione, visto anche il tempo trascorso, sono da ritenersi discrete.

Per il manufatto adibito a spogliatoi, esso è una costruzione ad un solo piano f.t. con copertura piana in struttura leggera, dotati di w.c. e docce, parzialmente rivestiti alle

pareti con maioliche, con pavimenti in piastrelle, infissi in alluminio ; le condizioni di manutenzione sono scadenti, con impianti da revisionare.

In merito all'abitazione del custode, essa è una costruzione in elementi prefabbricati di legno, ferro e muratura, ad un solo piano f.t. con copertura a tetto, con antistante porticato in legno. Le caratteristiche sono quelle di abitazione popolare con pavimenti in ceramica infissi in legno e rivestimento parziale ai servizi. Gli impianti in dotazione sono idrico, elettrico e fognario. Lo stato d'uso e di manutenzione sono discreti.

Per i campi scoperti di basket, tennis e bocce, ritroviamo la pavimentazione in massetto cementizio ricoperto di asfalto bituminoso in discrete condizioni.

Si precisa che l'intera area sportiva risulta in locazione al Comune di Castellammare di Stabia per contratto di locazione del 17 marzo 1983

4.4.4 – ZONA PARCHEGGIO –

Trattasi di un'area a verde della consistenza complessiva di circa mq. 5375, costituita da una zona che dal Viale delle Puglie degrada a scarpata fino al sottostante rio Cannetiello, con l'eccezione di un pianoro di circa mq. 1000, destinato a parcheggio autobus e auto dei clienti dell'Hotel dei Congressi, che lo detiene in fitto per contratto di locazione del 31 dicembre 1990, registrato all'Ufficio del Registro di C/mare di Stabia il 21 gennaio 1991 al n. 223.



In catasto l'intera area è riportata al fg. 13/A, p.lla n. 699.

4.4.5 – CABINA NAPOLETANA GAS –

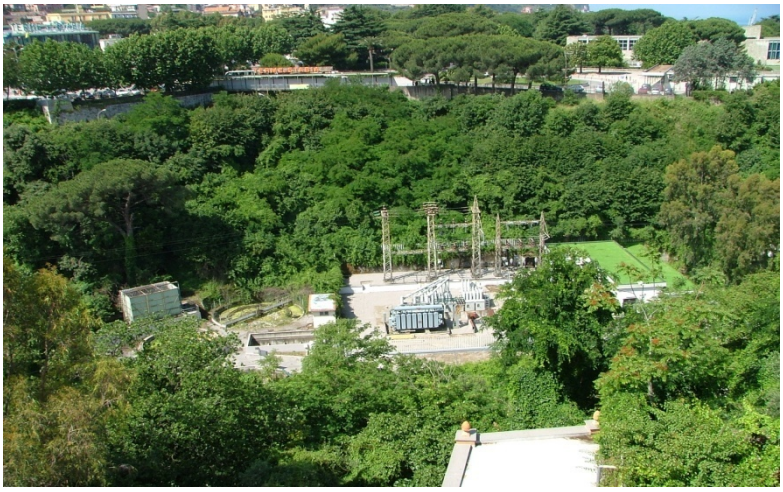
Fa parte, inoltre, di questa macroarea una zonetta di suolo destinata ad ospitare la cabina dell'impianto del gas, in uso alla Napoletana Gas, della superficie di circa mq.210, situata a monte e a confine con il parcheggio sopra descritto.



L'immobile è individuato in catasto al fg. 13/A, p.lla n.586 e 701 e come accennato, è in fitto alla Napoletana Gas per contratto di locazione tra la Sint S.p.A. e l'allora Compagnia Napoletana di illuminazione e scaldamento col Gas S.p.A., stipulato nel giugno del 1975.

4.4.6 – AREA VERDE (SCARPATA) –

Completa la macroarea una zona verde della consistenza complessiva di circa mq. 7656, costituita da un'area a confine col Viale delle Terme, a seguire il lotto della Napoletana Gas, di circa mq. 1412 e da altra zona boschiva che dal confine orientale del parco idropinico degrada a scarpata fino al sottostante rio Cannetiello a confine con il depuratore, la centrale elettrica ed il centro sportivo, della consistenza di circa mq. 6244. In catasto la zona è riportata al fg. 13/A p.lla n. 700 e 696.



4.5 - TUNNEL E CONDOTTE DELLE ACQUE TERMALI –

Rientra, infine, nell'inventario dei beni patrimoniali della SINT, la galleria di adduzione e trasporto delle acque termali dalle sorgenti al nuovo stabilimento con relativi manufatti di raccolta e di ispezione.

Trattasi di un tunnel in c.a. che si sviluppa su un percorso in galleria di circa mt. 1800 dove sono alloggiate una serie di condotte che trasportano le acque termali dalle sorgenti ubicate nel piazzale delle Antiche Terme allo stabilimento delle Nuove Terme del Solaro.



Il percorso, come accennato, è in sottosuolo, interamente percorribile all'interno, con un solo punto di ispezione all'esterno dell'area termale, ubicato in località Rivo del Gesù e identificato catastalmente con la p.lla 295 del fg. 13.

Il punto di ispezione è costituito da un casotto per la manutenzione e da un manufatto in c. a. contenenti le sottostanti condutture di acque termali.

Si fa presente che il suolo su cui insiste detto punto di ispezione, con annessa area circostante, fu espropriato con Decreto Prefettizio del 17 settembre 1962, registrato a Napoli Ufficio Atti Pubblici il 28 settembre 1962 al n. 5430, Mod 71/M. Successivamente, però, con atto di C/V per notaio Salvatore Di Martino del 13 giugno 1994, rep. 21254, le particelle espropriate (p.lle 295-342 e 343 del Fg. 13) furono dalla Sint vendute a privati ad eccezione del casotto e del manufatto di ispezione, mantenendo su di esse la servitù di accesso ai manufatti (N.B. le particelle vendute risultano ancora in ditta Sint S.p.A., per ineseguita voltura).

5. DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai fini urbanistici i cespiti sopradescritti, sempre seguendo la distinzione delle macroaree, ricadono:

5.1. – Macroarea "A" –

Tutti i cespiti facenti parte di questa macroarea e precisamente il complesso di Balneoterapia, l'edificio ex Medicina Iperbarica e tutte le aree esterne, nel Piano Regolatore ricadono in:

Zona F9 (1-B) – "Parco annesso alle Nuove Terme"

Ricadono nella zona 1-B del P.U.T. (Tutela dell'ambiente naturale di 2° grado). Tale "Zona" è annessa alle strutture termali con presenze di manufatti connessi alle attrezzature termali a carattere ricreativo ricettivo e per il tempo libero compatibili con la tutela e la valorizzazione della tipologia geomorfologica colturale e paesaggistica del suolo.

In armonia con quanto previsto dal P.U.T. in questa zona sono consentiti esclusivamente per le parti edificate esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo le norme tecniche di cui al titolo IV della legge L.R. 35/87 e la razionalizzazione degli impianti di uso specifico ed integrati, qualora questi non costituiscano nocumento all'uso agricolo colturale e difesa del suolo.

Qualsiasi intervento privato o pubblico di edificazione (ad eccezione di ristrutturazioni, modifiche interne e sopraelevazioni), sbancamento, movimenti di terra, terrazzamento, strade, pozzi ed altri interventi di azione nel sottosuolo, sono soggetti a preventivo nulla osta da parte della Soprintendenza Archeologica di Pompei.

5.2. –Macroarea "B"–

Così come i cespiti della macroarea "A", tutti i cespiti della macroarea "B", ricadono anch'essi in:

Zona F9 (1-B) – "Parco annesso alle Nuove Terme"

Ricadono nella zona 1-B del P.U.T. (Tutela dell'ambiente naturale di 2° grado). Tale "Zona" è annessa alle strutture termali con presenze di manufatti connessi alle attrezzature termali a carattere ricreativo ricettivo e per il tempo libero compatibili con la tutela e la valorizzazione della tipologia geomorfologica colturale e paesaggistica del suolo.

In armonia con quanto previsto dal P.U.T. in questa zona sono consentiti esclusivamente per le parti edificate esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo le norme tecniche di cui al titolo IV della legge L.R. 35/87 e la

razionalizzazione degli impianti di uso specifico ed integrati, qualora questi non costituiscano nocumento all'uso agricolo colturale e difesa del suolo.

Qualsiasi intervento privato o pubblico di edificazione (ad eccezione di ristrutturazioni, modifiche interne e sopraelevazioni), sbancamento, movimenti di terra, terrazzamento, strade, pozzi ed altri interventi di azione nel sottosuolo, sono soggetti a preventivo nulla osta da parte della Soprintendenza Archeologica di Pompei.

5.3. –Macroarea "C"–

I cespiti facenti parte di questa macroarea e cioè l'intera struttura alberghiera, Hotel delle Terme, con annesse aree esterne, nel Piano Regolatore ricadono in:

Zona "H" – "Zona destinata ad Insediamenti Turistico Ricettivi"

(Legge Regionale 28/11/2000, n. 16) – Sono le aree destinate ad attività turistiche ricettive con riferimento alle strutture esistenti nell'ambito territoriale comunale. Tali aree così classificate sono sottoposte a vincolo di destinazione ai sensi dell'art.4 della L.R. n. 16/2000.

Gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti sono quelli definiti all'art.9 compatibilmente con la zona di P.U.T.. Sono inoltre ammessi gli interventi indicati all'art.9/h, comma 2.

5.4. –Macroarea "D"–

Per questa macroarea, si distinguono:

- I cespiti costituiti da Impianto di Depurazione e Centrale Elettrica, che nel Piano Regolatore ricadono in:

Zona F9 (1-B) – "Parco annesso alle Nuove Terme"

con la stessa normativa sopradescritta.

- I cespiti costituiti da tutta la zona sportiva in uso al Comune di C/mare di Stabia, che nel Piano Regolatore ricadono in

Zona F7 (1-B) – "Urbano - Terme Antiche"

Ricadono nella zona 1-B del P.U.T. (Tutela dell'ambiente naturale di 2° grado). Sono consentiti interventi per:

- la realizzazione delle strade interpoderali nel rispetto delle norme tecniche di cui al titolo IV L.R. 35/87;
- il rifacimento dei muri di sostegno dei terrazzamenti e la costruzione di piccole rampe di collegamento tra i terrazzamenti nel rispetto delle norme di cui sopra;

- opere di miglioramento dell'accessibilità al Parco.

Qualsiasi intervento privato o pubblico di edificazione (ad eccezione di ristrutturazioni, modifiche interne e sopraelevazioni), sbancamento, movimenti di terra, terrazzamento, strade, pozzi ed altri interventi di azione nel sottosuolo, sono soggetti a preventivo nulla osta da parte della Soprintendenza Archeologica di Pompei.

- Il cespite costituito dalla zona di parcheggio in fitto all'Hotel dei Congressi, che nel Piano Regolatore ricade in

Zona F16 (1-B; - 4; - 6; - 7;) – "Zona Parcheggi"

Ricade nelle zone 1-B, 4, 6 e 7 del P.U.T.

Per le aree ricadenti in tali zone si fa riferimento alle norme riportate nel Piano Urbano Traffico nonché a quelle del P.U.T. dell'area sorrentino-amalfitana, di cui alla L.R. n.35/87, ovvero a quelle prescritte dall'art.17 e da quelle di cui al titolo IV della citata legge regionale.

Indice di piantumazione: alberi di alto fusto: 150/ha.

Qualsiasi intervento privato o pubblico di edificazione (ad eccezione di ristrutturazioni, modifiche interne e sopraelevazioni), sbancamento, movimenti di terra, terrazzamento, strade, pozzi ed altri interventi di azione nel sottosuolo, sono soggetti a preventivo nulla osta da parte della Soprintendenza Archeologica di Pompei.

6. RICERCA E ACQUISIZIONE TITOLI (TITOLARITA' - CONTRATTI)

6.1. – TITOLARITA' –

La SINT S.p.A., Società Immobiliare Nuove Terme, fu costituita per atto pubblico il 27 gennaio 1958 tra l'I.R.I. Istituto per la Ricostruzione Industriale e la S.T.I.S.A. Società per lo Sviluppo Tecnico Industriale., per la realizzazione di un Nuovo Complesso Termale nella città di Castellammare di Stabia ubicato su aree della collina del "Solaro" espropriate per pubblica utilità.

Si precisa che tutta la documentazione acquisita e riguardante in particolare questo capitolo, è stata in parte prodotta dalla Società committente e in parte è stata frutto di ricerca effettuata direttamente e in collaborazione con funzionari della società stessa tra gli atti di archivio.

La titolarità dei cespiti costituenti l'intero complesso delle Nuove Terme del Solaro, ivi compresi anche quelli del tunnel di adduzione delle acque termali, è stata acquisita dalla Sint attraverso l'espropriazione pubblica di una serie di particelle di terreno, su cui poi è stato realizzato il complesso, a seguito di Decreto di Espropriazione per Pubblica Utilità, emanato dal Prefetto di Napoli. Dalle ricerche effettuate si riportano di seguito i vari Decreti di esproprio emanati nel corso degli anni della realizzazione del complesso termale:

- Decreto Prefettizio del 25 maggio 1959, registrato a Napoli Ufficio Atti Pubblici il 01 giugno 1959 al n. 29072, Mod. I, vol. 765;
- Decreto Prefettizio del 16 gennaio 1960, registrato a Napoli Ufficio Atti Pubblici il 20 gennaio 1960 al n. 16559, Mod. I, vol. 777;
- Decreto Prefettizio del 17 settembre 1962, registrato a Napoli Ufficio Atti Pubblici il 28 settembre 1962 al n. 5430, Mod. 71/M.

che riguardavano l'espropriazione definitiva dei terreni per la realizzazione delle Nuove Terme del Solaro e per il tunnel di adduzione delle acque termali. Nonché di :

- Decreto Prefettizio del 17 settembre 1962, registrato a Napoli Ufficio Atti Pubblici il 28 settembre 1962 al n. 5429, Mod. 71/M.

riguardante la costituzione di una Servitù Permanente di Acquedotto Sotterraneo in favore della Sint, sui terreni sottostanti nei quali veniva realizzata la galleria di trasporto delle condotte di acque termali dalle antiche terme alle nuove terme.

Il Nuovo Complesso Termale fu, pertanto, realizzato sulla collina del Solaro a seguito del rilascio, da parte del Comune di Castellammare di Stabia, di Licenza Edilizia n. 8628/59 del 10 luglio 1959 ed ultimato nell'anno 1964.

L'agibilità del predetto Complesso Termale fu rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castellammare di Stabia con certificazione a firma dell'Ing. Guglielmo Vanacore e del Sindaco Dr. Francesco D'Orsi in data 26 gennaio 1967.

Oltre al Complesso Termale la Sint è proprietaria anche di altri cespiti la cui titolarità è stata acquisita ancora per espropriazione diretta oppure per costruzione su suoli espropriati. In particolare si ricordano:

L'Hotel delle Terme, realizzato nel 1972 a seguito di Licenza Edilizia n. 117/68 del 24 agosto 1968;

Villa Ersilia, acquisita direttamente per esproprio nel 1960;

6.2. – CONTRATTI –

Terme di Stabia S.p.A.

Appena completata la costruzione del Nuovo Complesso Termale del Solaro, fu costituita l'11 luglio 1964, per atto notar Catello Spagnuolo, la società di gestione "Terme Stabiane"al fine di separare il patrimonio immobiliare dalla gestione termale. Pertanto, la società Terme di Stabia gestisce tutte le attività termali e complementari ad esse, in base ad una convenzione stipulata tra Comune di Castellammare di Stabia, S.i.n.t. e Terme di Stabia, in data 02 agosto 1972, rep. n. 250343, con la quale il Comune e S.i.n.t. concedono in fitto a Terme di Stabia le aziende termali (sia Antiche Terme che Nuove Terme), trasferendone sia il diritto di gestione che gli obblighi di manutenzione.

A fronte della gestione e l'uso dei complessi patrimoniali termali, la convenzione prevede la corresponsione, da parte di Terme di Stabia, di un canone annuo in misura pari al 10% del proprio fatturato decurtato delle spese per le consulenze mediche stagionali, da corrispondere alla S.i.n.t. e al Comune nella misura rispettivamente del 75% e del 25%.

Nella grande consistenza dei complessi termali in gestione alla società Terme di Stabia S.p.A., si ritrovano alcuni spazi utilizzati come veri e propri stand commerciali, ceduti in uso a terzi in base ai seguenti contratti:

- Stand di circa mq. 27, ubicato al piano terra del complesso di Balneoterapia, destinato alla vendita di abbigliamento, in uso alla Sig.ra Albino Gaetana per contratto di fitto annuale, stipulato in data 01/01/2008 rinnovabile 10 giorni prima della scadenza previa espressa autorizzazione;
- Stand di circa mq. 9, ubicato al piano terra del complesso di Balneoterapia, destinato a svolgere attività di fotografo, in uso al Sig. Pasquale Ammendola per contratto di fitto annuale, stipulato in data 01/01/2008 rinnovabile 10 giorni prima della scadenza previa espressa autorizzazione;
- Stand di circa mq. 100, ubicato al piano terra del complesso di Balneoterapia, destinato a Bar, in uso alla Sig.ra Buononato Mariantonia in Terracciano, per contratto di fitto di ramo di azienda, stipulato in data 01/01/2008 della durata di 12 mesi ;

- Stand di circa mq. 17, ubicato al piano terra del complesso di Balneoterapia, destinato a esposizione e vendita di articoli sportivi, in uso alla Vimar Sport & Fitness, per contratto di fitto annuale, stipulato in data 01/01/2008 rinnovabile 10 giorni prima della scadenza previa espressa autorizzazione;
- Stand di circa mq. 33, ubicato al piano terra del complesso di Balneoterapia, destinato alla vendita di prodotti parafarmaceutici, in uso alla Sig.ra Avellino Mariapaola, per contratto di fitto annuale, stipulato in data 27/10/2007 rinnovabile 10 giorni prima della scadenza previa espressa autorizzazione;
- Stand di circa mq. 30, ubicato al piano terra del complesso di Balneoterapia, destinato alla vendita di tabacchi e giornali, in uso a Criscuolo e Di Maio di Criscuolo Aniello S.n.c., per contratto di fitto della durata di quattro anni, stipulato in data 14/01/2000 per il periodo che va dal 1° febbraio al 18 dicembre di ogni anno;
- Stand di circa mq. 27, ubicato nel Parco delle cure Idropiniche, destinato alla vendita di maglieria, camiceria e abbigliamento donne, in uso alla Sig.ra Albino Gaetana per contratto di locazione stagionale, stipulato in data 09/05/2008 e della durata dal 09/05/2008 al 31/10/2008;
- Stand di circa mq. 16, ubicato nel Parco delle cure Idropiniche, destinato alla vendita di ceramiche artistiche, maioliche, porcellane e coralli , in uso alla Sig.ra Battiloro Maddalena per contratto di locazione stagionale, stipulato in data 09/05/2008 e della durata dal 09/05/2008 al 31/10/2008;
- Stand di circa mq. 65, ubicato nel Parco delle cure Idropiniche, destinato alla vendita di articoli da profumeria, giocattoli, articoli in paglia e abbigliamento, in uso alla Sig.ra Battiloro Maddalena per contratto di locazione stagionale, stipulato in data 09/05/2008 e della durata dal 09/05/2008 al 31/10/2008;
- Stand di circa mq.40, ubicato nel Parco delle cure Idropiniche, destinato alla vendita di biscotti e affini, in uso alla Sig.ra Maresca Iolanda per contratto di locazione stagionale, stipulato in data 09/05/2008 e della durata dal 09/05/2008 al 31/10/2008;
- Stand di circa mq. 36, ubicato nel Parco delle cure Idropiniche, destinato alla vendita di biancheria, merletti a tombolo, artigianato sorrentino e ceramiche, in uso alla Sig.ra Sacchetti Nicolina per contratto di locazione stagionale, stipulato in data 09/05/2008 e della durata dal 09/05/2008 al 31/10/2008;
- Stand di circa mq. 21, ubicato nel Parco delle cure Idropiniche, destinato alla vendita di articoli di abbigliamento, biancheria, pelletteria e giocattoli, in uso a Gennaro Santaniello & C. S.a.s. di Santaniello Clorinda, per contratto di locazione stagionale, stipulato in data 09/05/2008 e della durata dal 09/05/2008 al 31/10/2008;
- Stand di circa mq. 45, ubicato nel Parco delle cure Idropiniche, destinato alla vendita di tabacchi e giornali, in uso a Criscuolo Francesco, per contratto di locazione stagionale per il periodo dal 1°giugno al 31 ottobre di ogni anno, stipulato in data 14/01/2000 e della durata di 4 anni, dal 01/06/2000 al 31/05/2004;
- Locali per circa mq. 800 tra piano terra e primo ubicati nel Parco delle cure Idropiniche, presso il padiglione del Centro Congressi, destinati a Bar-

Ristorante al piano terra e Pub al primo piano, in uso a Buononato Mariantonia in qualità di titolare della ditta “Bar Parco delle Terme”, per contratto atipico di affidamento gestione del bar – ristorante, stipulato in data 01/08/2007 della durata di 2 anni dal 10/08/2007 al 09/08/2009;

- Struttura Bar-Ristoro per circa mq. 400 tra piano terra e S1 ubicata nel Parco delle cure Idropiniche, presso il laghetto dei cigni, destinato a Bar, in uso a Buononato Mariantonia in qualità di titolare della ditta “Bar Parco delle Terme”, per contratto di comodato d’uso, stipulato in data 01/08/2007 della durata di 2 anni dal 10/08/2007 al 09/08/2009;
- Locali per circa mq. 230 siti al piano terra del padiglione del Centro Congressi, adibiti a museo della biodiversità dei monti lattari e della penisola sorrentina, in uso all’Associazione Pro-Natura, per contratto di comodato d’uso, stipulato in data 09/09/2006 della durata di 7 anni dal 01/10/2006 al 30/08/2013 rinnovabile alla scadenza per altri 7 anni;
- Uffici della consistenza di circa mq.100, siti al primo piano della zona biglietteria posta all’ingresso del Parco Idropinico, destinati a sede per radioamatori e protezione civile, in uso a Molinari Assunta in qualità di legale rappresentante della “Associazione Radioamatori”, per contratto di comodato d’uso, stipulato in data 04/09/2007, della durata di 2 anni dal 04/09/2007 al 03/09/2009;
- Piazzale antistante l’ingresso principale delle Nuove Terme, destinato a parcheggio a pagamento per posti auto delimitati da strisce blu e per autobus, con accesso controllato, della consistenza di circa mq.6000, in uso alla società S.INT.E.S.I. S.a.s., per contratto di gestione del parcheggio, stipulato in data 22/08/2007 della durata di 2 anni dal 01/09/2007 al 31/08/2009;
- Il Centro Tennis Club Terme di Stabia, costituito da un’area sportiva destinata a tennis club, composta da n.2 campi da tennis regolamentari, ingresso e spogliatoi, della consistenza complessiva di circa mq. 4000, ubicata all’interno del Parco Idropinico, in uso a Vanacore Giovanni, titolare della ditta ”Tennis Comunale Gragnano Associazione Polisportiva”, per contratto atipico di affidamento gestione campi da tennis, stipulato in data 31/07/2007 della durata di 2 anni da 01/09/2007 al 31/08/2009 prorogabili per successivi 12 mesi;
- Piazzale destinato a parcheggio autobus per i clienti degli alberghi siti su via Muscogiuri, ubicato a monte e retrostante il complesso di Balneoterapia, con ingresso e percorso indipendente, per una superficie complessiva di circa mq.6000, di cui mq.3500 di piazzale parcheggio e mq.2500 di viale di accesso, in uso a Hotel Paradiso S.r.l., S.I.A.S. S.r.l. e I.T.A.S. S.r.l., per contratto di comodato d’uso stipulato il 12/02/2008 e della durata fino al 31/12/2009 prorogabile successivamente di anno in anno.

Rientrano, infine, nell’inventario dei beni patrimoniali della S.i.n.t. altri immobili attualmente non gestiti da Terme di Stabia S.p.A., ma ad essa collegabili per attività complementari e cioè:

- **Villa Ersilia**

ceduta in uso al Comune di Castellammare di Stabia per contratto di comodato d'uso gratuito sottoscritto in data 30 settembre 2005 per una durata di 10 anni. Il contratto è stato stipulato al fine di poter avviare i lavori di restauro della villa da destinare poi a sede del Centro dell'Osservatorio delle Acque che avrà come compito la salvaguardia del bacino idrico termale del comprensorio Stabiese.

- **Hotel delle Terme**

La struttura alberghiera fu concessa in fitto alla F.lli Acampora S.r.l. con contratto di locazione del 02 gennaio 1991 per la durata di 9 anni e possibilità di successivi rinnovi triennali.

Per lungo tempo l'Hotel delle Terme è stato oggetto di contenzioso tra la S.I.N.T. S.p.A. proprietaria dell'immobile e F.lli Acampora S.r.l. società affittuaria dell'albergo.

Alla fine di alterne vicende, il Tribunale di Torre Annunziata, con sentenza n. 505/2007 in data 26 aprile 2007 decideva di dichiarare risolto il contratto di locazione alla data del 31 dicembre 2008, fissando per l'esecuzione la data improrogabile del 30 giugno 2009. (sentenza passata in giudicato)

Pertanto, l'attuale gestore è tenuto a rilasciare il complesso alberghiero alla scadenza del 31 dicembre 2008 e l'esecuzione potrà aver luogo entro e non oltre il 30 giugno 2009.

- **Centro Sportivo con Pallone Pressostatico**

Trattasi di un'area della consistenza di circa mq. 7500, sita lungo il rivo Cannetiello, a confine con Viale delle Puglie e con via Monaciello, destinata ad attività sportive, in uso al Comune di Castellammare di Stabia, per contratto di locazione annuale stipulato in data 17/03/1983 e rinnovabile di anno in anno.

- **Parcheggio Hotel dei Congressi**

Trattasi di un'area a verde rientrante nella maggiore consistenza di circa mq. 5375, costituita da una zona che dal Viale delle Puglie degrada a scarpata fino al sottostante rio Cannetiello, con l'eccezione di un pianoro di circa mq. 1000, destinato a parcheggio autobus e auto dei clienti dell'Hotel dei Congressi, che lo detiene in fitto per contratto di locazione del 31 dicembre 1990, registrato all'Ufficio del Registro di C/mare di Stabia il 21 gennaio 1991 al n. 223, della durata di 9 anni prorogabile per ulteriori 9 anni.

- **Centrale Elettrica**

Trattasi di un lotto di terreno di circa mq. 1650 su cui insiste un manufatto in uso all' ENEL con servitù di elettrodotto, giusta convenzione stipulata in data 23 luglio 1962 per notar F. Tozzi di Napoli rep. N. 33398, tra la Sint S.p.A. concedente e l'allora Società Elettrica della Campania SEDAC S.p.A.

- **Cabina Napoletana Gas**

Anche in questo caso trattasi di una zonetta di suolo destinata ad ospitare la cabina dell'impianto del gas, della superficie di circa mq.210, situata a confine con il Viale delle Terme, in uso alla Napoletana Gas per contratto di locazione tra la Sint S.p.A. e l'allora Compagnia Napoletana di illuminazione e scaldamento col Gas S.p.A., stipulato nel giugno del 1975.

7.– SITUAZIONE CATASTALE

7.1. – POSIZIONE CATASTALE DELLE “ANTICHE TERME” –

Così come descritti al punto **3.1**., gli immobili facenti parte del complesso “Antiche Terme”, di proprietà del Comune di Castellammare di Stabia, risultano così allibrati sia nel Nuovo Catasto terreni e sia nel Catasto Fabbricati, nel modo seguente:

PER I CESPITI UBICATI A VALLE DELLA FERROVIA CIRCUMVESUVIANA

- **NEL NUOVO CATASTO TERRENI** : in ditta “ Intestazione da verificare” con i seguenti dati,
  Fg. 18, p.lla n. 345, FABB. D’ACCERT., mq. 14.170;
  Fg. 18, p.lla n. 344, FABB. D’ACCERT., mq. 170;
  Fg. 18, p.lla n. 343, FABB. D’ACCERT., mq. 125;
  Fg. 18, p.lla n. 342, FABB. D’ACCERT., mq. 146;
  Fg. 18, p.lla n. 341, FABB. D’ACCERT., mq. 2028;
  Fg. 18, p.lla n. 340, FABB. D’ACCERT., mq. 380;
  Fg. 18, p.lla n. 339, FABB. D’ACCERT., mq. 180;
  Fg. 18, p.lla n. 338, FABB. D’ACCERT., mq. 82;
  Fg. 18, p.lla n. 337, FABB. D’ACCERT., mq. 1740;

- **NEL CATASTO FABBRICATI** : in ditta “ Comune di Castellammare di Stabia con sede in Castellammare di Stabia” con i seguenti dati:
  Fg. 18, p.lla 1, zona cens. 1, categoria D/4, R.C. € 79.482,72, Piazza giovanni Amendola, piano T.

PER I CESPITI UBICATI A MONTE DELLA FERROVIA CIRCUMVESUVIANA

- **NEL NUOVO CATASTO TERRENI** : in ditta “ Comune di Castellammare di Stabia” con i seguenti dati,
  Fg. 18, p.lla n. 4, FABB. RURALE, mq. 71;
  Fg. 18, p.lla n. 5, FABB. RURALE, mq. 19;
  Fg. 18, p.lla n. 322, Bosco Ceduo di cl.3^, mq. 2030, R.D. € 3,67, R.A. € 0,42;
  Fg. 18, p.lla n. 6, FABB. RURALE, mq. 25;
  Fg. 18, p.lla n. 8, Frutteto di cl.2^, mq. 2094, R.D. € 48,67, R.A. € 20,55;
  Fg. 18, p.lla n. 248, Frutteto di cl.2^, mq. 4290, R.D. € 99,70, R.A. € 42,10;

7.2. – POSIZIONE CATASTALE DELLE “NUOVE TERME DEL SOLARO ” –

Come è noto, la titolarità dei cespiti costituenti l’intero complesso delle Nuove Terme del Solaro, ivi compresi anche quelli del tunnel di adduzione delle acque termali, è stata acquisita attraverso l’espropriazione pubblica di una serie di particelle di terreno, su cui poi è stato realizzato il complesso, a seguito di:

- Decreto Prefettizio del 25 maggio 1959, registrato a Napoli Ufficio Atti Pubblici il 01 giugno 1959 al n. 29072, Mod. I, vol. 765;
- Decreto Prefettizio del 16 gennaio 1960, registrato a Napoli Ufficio Atti Pubblici il 20 gennaio 1960 al n. 16559, Mod. I, vol. 777;
- Decreto Prefettizio del 17 settembre 1962, registrato a Napoli Ufficio Atti Pubblici il 28 settembre 1962 al n. 5430, Mod. 71/M.

che riguardavano l’espropriazione definitiva dei terreni per la realizzazione delle Nuove Terme del Solaro e per il tunnel di adduzione delle acque termali. Nonché di :

- Decreto Prefettizio del 17 settembre 1962, registrato a Napoli Ufficio Atti Pubblici il 28 settembre 1962 al n. 5429, Mod. 71/M.

riguardante la costituzione di una Servitù Permanente di Acquedotto Sotterraneo sui terreni sottostante ai quali veniva realizzata la galleria di trasporto delle condotte di acque termali dalle antiche terme alle nuove terme.

Senza voler entrare nella storia delle particelle espropriate all’origine e della loro evoluzione catastale, per altro già ben descritte nella relazione del Perito Agrario Salvatore Donnarumma datata 10/08/1991 e in linea di massima ancora attuale, si procederà di seguito a riportare la situazione catastale aggiornata all’attualità di tutti i cespiti facenti parte del patrimonio immobiliare della SINT S.p.A.

Così come descritti ai punti precedenti, gli immobili facenti parte del complesso Nuove Terme del Solaro, risultano così allibrati sia nel Nuovo Catasto terreni e sia nel Catasto Fabbricati del Comune di C/mare di Stabia, nel modo seguente:

7.2.1 – Macroarea “A” –

Essa è caratterizzata dalla presenza:

- di uno Stabilimento Termale denominato “Balneoterapia” destinato alle cure terapeutiche di fisiokinesiterapia, massaggi, fanghi, inalazioni ed areosol,

dermatologia, ginecologia, cure riabilitative e cure estetiche con centro benessere;

- un edificio denominato ex centro di medicina iperbarica, che ospita al piano terra la centrale termica e vari locali destinati alla manutenzione della Balneoterapia, mentre per altri due piani attualmente la destinazione è in corso di definizione;
- una vasta zona scoperta, costituita da ampi parcheggi esterni, una zona destinata ad eliporto e una zona a verde. Tra la consistenza di quest'area, e precisamente sul tratto di viale carrabile posto a monte del complesso denominato ex medicina iperbarica, risultavano edificati due manufatti in muratura destinati a depositi che, come ricordato nel capitolo descrizione, sono stati demoliti ma che comunque risultano ancora allibrati in catasto, in attesa di denuncia catastale di demolizione, secondo i dati di seguito riportati.

I cespiti sopra indicati sono tutti riportati :

- **NEL NUOVO CATASTO TERRENI** : in ditta " Società Immobiliare Nuove Terme con sede in C/mare di Stabia" con i seguenti dati,
  Fg. 13 alleg. A, p.lla n. 702, AREA URBANA, mq. 25.879;
  Fg. 13 alleg. A, p.lla n. 364, FABB. D'ACCERT., mq. 275; (parz.te demolito)
  Fg. 13 alleg. A, p.lla n. 365, FABB. D'ACCERT., mq. 88; (totalmente demolito)

- **NEL CATASTO FABBRICATI** : le stesse particelle dei terreni n. 702, 364 e 365 del Foglio 13, costituenti i cespiti della macroarea "A", sono riportati nella maggiore consistenza dell'unica unità immobiliare come di seguito riportata:

  in ditta " Società Immobiliare Nuove Terme S.p.A. Hotel delle Terme" con i seguenti dati:
  Fg. 13, p.lla 363-364-365-376-377-378-380-381-382-383-698-702, zona cens. 1, categoria D/1, R.C. € 201.418,19, Viale delle Terme n.3/5, piano T-1-2-S1.

7.2.2 – Macroarea "B" –

Essa è caratterizzata dalla presenza di un padiglione termale idroponico, immerso in un grande parco ricco di abeti, cedri, magnolie e palme secolari con pineta e laghetto dei cigni. In particolare costituiscono questa macroarea:

1. Un ingresso dove sono ubicati una coppia di edifici che ospitano al piano terra locali destinati ad esercizio commerciale e al primo piano uffici in uso alla protezione civile; compare, inoltre, a parte, un piccolo manufatto destinato a biglietteria.

catastalmente i tre cespiti sono riportati:

- **NEL NUOVO CATASTO TERRENI** : in ditta " Intestazione da verificare" con i seguenti dati,
  Fg. 13, p.lla n. 377, FABB. D'ACCERT., mq. 243;
  Fg. 13, p.lla n. 376, FABB. D'ACCERT., mq. 80;
  Fg. 13, p.lla n. 698, ENTE URBANO, mq. 19;

- **NEL CATASTO FABBRICATI** : le stesse particelle dei terreni n. 377, 376 e 698 del Foglio 13, costituenti questa prima parte della macroarea "B", sono riportati nella maggiore consistenza dell'unica unità immobiliare come di seguito riportata:

  in ditta " Società Immobiliare Nuove Terme S.p.A. Hotel delle Terme" con i seguenti dati:
  Fg. 13, p.lla 363-364-365-376-377-378-380-381-382-383-698-702, zona cens. 1, categoria D/1, R.C. € 201.418,19, Viale delle Terme n.3/5, piano T-1-2-S1.

  2. A seguire, collegato con i precedenti cespiti attraverso un lungo porticato, si presenta il padiglione di Cure Idroponiche Estive e Centro Congressi, costituito da un edificio destinato: al piano terra, a locali mescita per la terapia idropinica, a sale eventi, negozi commerciali e guardia medica; al piano rialzato, a locali destinati a bar ristorante, comunicanti direttamente con pub-discoteca al primo piano; al piano primo, a Centro Congressi composto da ampia galleria d'ingresso, sala congressi, sala attigua e servizi, oltre al pub appena citato; al secondo piano, da una serie di locali destinati ad uffici, ed infine al piano seminterrato a locali destinati a deposito e impianti per la circolazione delle acque idropiniche;

catastalmente il padiglione viene identificato

- **NEL NUOVO CATASTO TERRENI** : in ditta " Intestazione da verificare" con i seguenti dati,
  Fg. 13, p.lla n. 378, FABB. D'ACCERT., mq. 2440;

- **NEL CATASTO FABBRICATI** : la stessa particella dei terreni n. 378, del Foglio 13, costituente questa seconda parte della macroarea "B", è riportata nella maggiore consistenza dell'unica unità immobiliare come di seguito indicata:

  in ditta " Società Immobiliare Nuove Terme S.p.A. Hotel delle Terme" con i seguenti dati:
  Fg. 13, p.lla 363-364-365-376-377-378-380-381-382-383-698-702, zona cens. 1, categoria D/1, R.C. € 201.418,19, Viale delle Terme n.3/5, piano T-1-2-S1.

3. Il Parco costituito da una macchia lussureggiante di verde, in cui si trova inserito un bar-ristoro dominante un caratteristico laghetto dei cigni; due batterie di servizi igienici ubicati lungo i viali e un piccolo manufatto destinato in origine a spogliatoi per i vicini campi da tennis;

catastalmente l'intero parco dei cigni viene individuato nel solo **CATASTO TERRENI**

in ditta: " Società Immobiliare Nuove Terme con sede in C/mare di Stabia" con i seguenti dati,

Fg. 13, p.lla n. 695, AGRUMETO cl. 2, mq. 55.352;

mentre il bar-ristoro, le due batterie di servizi igienici e lo spogliatoio sono riportati :

- **NEL NUOVO CATASTO TERRENI** : in ditta " Intestazione da verificare" con i seguenti dati,
  Fg. 13, p.lla n. 382, FABB. D'ACCERT., mq. 244;
  Fg. 13, p.lla n. 380, FABB. D'ACCERT., mq. 200;
  Fg. 13, p.lla n. 381, FABB. D'ACCERT., mq. 365;
  Fg. 13, p.lla n. 383, FABB. D'ACCERT., mq. 126;

- **NEL CATASTO FABBRICATI** : le stesse particelle dei terreni n. 382, 380, 381 e 383 del Foglio 13, costituenti questa terza parte della macroarea "B", sono riportati nella maggiore consistenza dell'unica unità immobiliare come di seguito riportata:

  in ditta " Società Immobiliare Nuove Terme S.p.A. Hotel delle Terme" con i seguenti dati:
  Fg. 13, p.lla 363-364-365-376-377-378-380-381-382-383-698-702, zona cens. 1, categoria D/1, R.C. € 201.418,19, Viale delle Terme n.3/5, piano T-1-2-S1.

4. Una zona sportiva destinata a Centro Tennis Club Terme di Stabia, in locazione a privato, situata nell'area del Parco idroponico, a confine con il Viale delle Terme ma con accesso autonomo esterno al parco;

catastalmente la zona rientra tra la maggiore consistenza della p.lla 695 del parco.

5. Una zona costituita da due parcheggi esterni, uno per il personale, sito a valle dell'ingresso principale al parco e l'altro pubblico antistante l'ingresso al centro congressi; oltre ad una zona di svincoli, viali di accesso e di rispetto;

tutti, come la zona sportiva, catastalmente rientranti nella maggiore consistenza della p.lla 695 del parco.

6. Fa parte, infine, della macroarea"B", un edificio in muratura a destinazione residenziale, denominato "Villa Ersilia" delimitato da una sua area pertinenziale e con accesso autonomo, indipendente dal complesso termale.

In catasto l'intero cespite con le pertinenze è individuato:

- **NEL NUOVO CATASTO TERRENI** : pur risultando chiaramente identificato in mappa con la particella n. 379, nella banca dati del censuario è riportato come particella soppressa.

- **NEL CATASTO FABBRICATI** : in ditta "Società Immobiliare Nuove Terme con sede in C/mare di Stabia" con i seguenti dati,

  Fg. 13, p.lla n. 217, zona cens. 1, categoria A/8, cl. U, vani 15,5 - R.C. € 4482,85, Via Solaro.

7.2.3 – Macroarea "C" –

Essa è interamente caratterizzata dalla presenza dell'albergo "Hotel delle Terme" e delle sue pertinenze.

In particolare costituiscono questa macroarea:

1. La struttura alberghiera posta in posizione centrale dell'intera area, completa di due piscine con solarium, con accesso carrabile principale dal piazzale del complesso Balneoterapico contiguo;

catastalmente la struttura alberghiera viene identificata,

- **NEL NUOVO CATASTO TERRENI**: in ditta " Intestazione da verificare" con i seguenti dati,
  Fg. 13, p.lla n. 682, FABB. D'ACCERT., mq. 5320;

- **NEL CATASTO FABBRICATI** : in ditta " Società Immobiliare Nuove Terme S.p.A. Hotel delle Terme" con i seguenti dati:
  Fg. 13, particella composta n. 682/703, zona cens. 1, categoria D/2, R.C. € 67.139,40, Viale delle Terme n.3/5, piano T-1-2-S1. (Albergo)
  Fg. 13, particella n. 682, sub 2, zona cens. 1, categoria C/2, cl.6^, mq. 84, Sup. Cat. mq. 92, R.C. € 407,79, Viale delle Terme n.3/5, piano S1. (Locale utilizzato per l'installazione dei motori della piscina).

2. Un'area retrostante l'albergo sul lato a monte verso via Muscogiuri, sul quale è situato, attraverso l'Hotel Europa, un accesso secondario pedonale destinata a verde e dove si ritrova l'ex campo da tennis, oggi

occupato in parte da una piscina amovibile; più le scarpate sul versante del Viale delle Terme e sul versante del rio Carcarella.

Catastalmente queste aree sono riportate,

- **NEL NUOVO CATASTO TERRENI** : in ditta "Società Immobiliare Nuove Terme con sede in C/mare di Stabia" con i seguenti dati,

  Fg. 13, p.lla n. 703, AREA URBANA, mq. 22.301;

  (N.B. – La consistenza catastale della particella è errata. Probabilmente essa è rimasta comprensiva anche della consistenza della particella n.682, tenuto conto che in realtà la superficie effettiva risulta di circa mq. 16500)

- **NEL CATASTO FABBRICATI** : in ditta " Società Immobiliare Nuove Terme S.p.A. Hotel delle Terme" con i seguenti dati:
  Fg. 13, particella composta n. 682/703, zona cens. 1, categoria D/2, R.C. € 67.139,40, Viale delle Terme n.3/5, piano T-1-2-S1.

7.2.4 – Macroarea "D" –

Costituisce la macroarea "D" una vasta zona a ridosso del rivo Cannetiello comprendente alcuni cespiti di proprietà della SINT S.p.A. che non rientrano nelle attività gestite da Terme di Stabia.

In particolare costituiscono questa macroarea,

1. Lotto di terreno su cui insiste l'impianto di depurazione;

catastalmente il cespite viene riportato solo,

- **NEL NUOVO CATASTO TERRENI** : in ditta "Intestazione da verificare" con i seguenti dati,
  Fg. 13, p.lla n. 370, FABB. D'ACCERT., mq. 120;
  Fg. 13, p.lla n. 371, FABB. D'ACCERT., mq. 16;
  Fg. 13, p.lla n. 372, FABB. D'ACCERT., mq. 69;
  Fg. 13, p.lla n. 373, FABB. D'ACCERT., mq. 20;

2. La Centrale elettrica costituita da un lotto di terreno su cui insiste un edificio ad un solo piano fuori terra in uso all' ENEL con servitù di elettrodotto.

catastalmente il cespite risulta riportato,

- **NEL NUOVO CATASTO TERRENI** : alla partita 1, in ditta " Area di Enti Urbani e Promiscui" con i seguenti dati,

Fg. 13, p.lla n. 369, ENTE URBANO, mq. 1650;

- **NEL CATASTO FABBRICATI** : in ditta " Enel e Sint - Società Immobiliare Nuove Terme S.p.A. di Castellammare – ciascuno per i propri diritti" con i seguenti dati:
  Fg. 13, p.lla n. 369, zona cens. 1, categoria D/1, R.C. € 3.873,43, Viale delle Puglie, piano T.

3. Zona sportiva costituita da un pallone geodetico, spogliatoi, un campo da basket, due campi da tennis, un campetto di bocce ed una costruzione destinata ad abitazione per il custode, oltre alla zona pertinenziale di camminamento e a verde;

catastalmente tutti i cespiti sopraindicati risultano riportati,

- **NEL NUOVO CATASTO TERRENI**, rientrando nella maggiore consistenza della particella n.697 del fg. 13, con i seguenti dati:

Fg. 13, p.lla n. 697, Agrumeto di cl. 2^, mq. 8530, R.D. € 372,25, R.A. € 317,19

In ditta : "Soc. Immobiliare Nuove Terme con sede in Castellammare di Stabia"

Fg. 13, p.lla n. 375, FABB. D'ACCERT., mq. 785;

in ditta : "Intestazione da verificare"

4. Zona destinata a parcheggio auto, in fitto all'Hotel dei Congressi;

catastalmente la zona sopraindicata risulta riportata,

- **NEL NUOVO CATASTO TERRENI,** rientrando nella maggiore consistenza della particella n.699 del fg. 13, con i seguenti dati:

Fg. 13, p.lla n. 699, Agrumeto di cl. 2^, mq. 5375, R.D. € 234,57, R.A. € 199,87

In ditta : "Soc. Immobiliare Nuove Terme con sede in Castellammare di Stabia"

5. Zona occupata da manufatto destinato a cabina di Napoletanagas;

catastalmente la zona sopraindicata risulta riportata,

- **NEL NUOVO CATASTO TERRENI,** in ditta: "Soc. Immobiliare Nuove Terme con sede in Castellammare di Stabia" con i seguenti dati:

Fg. 13, p.lla n. 701, Agrumeto di cl. 2^, mq. 213, R.D. € 9,30, R.A. € 7,92

- **NEL CATASTO FABBRICATI** : in ditta " Compagnia Napoletana di Illuminaz. E Scaldam. col Gas S.p.A. con sede in Napoli – proprietà superficiaria e Società Immobiliare Nuove Terme S.p.A. di Castellammare di Stabia – proprietà per l'area" con i seguenti dati:

Fg. 13, p.lla n. 586, zona cens. 1, categoria C/2, cl. 7^, R.C. € 198,84, Strada Statale 145 Sorrentina, piano S1.

6. Zona verde costituita da scarpata a confine con il parco idroponico.

catastalmente la zona sopraindicata risulta riportata,

- **NEL NUOVO CATASTO TERRENI,** in ditta: "Soc. Immobiliare Nuove Terme con sede in Castellammare di Stabia" con i seguenti dati:

Fg. 13, p.lla n. 696, Agrumeto di cl. 2^, mq. 6.244, R.D. € 272,49, R.A. € 232,18

Fg. 13, p.lla n. 700, Agrumeto di cl. 2^, mq. 1.412, R.D. € 61,62, R.A. € 52,51

7.2.5 – Galleria di adduzione acque termali –

Al di la della servitù permanente di acquedotto sotterraneo, furono espropriati a titolo definitivo in favore della Sint S.p.A., ed ancora intestati alla medesima Società, le particelle di seguito riportate,

- **NEL NUOVO CATASTO TERRENI,** in ditta: "Soc. Immobiliare Nuove Terme con sede in Castellammare di Stabia" con i seguenti dati:

Fg. 18, p.lla n. 303, Frutteto di cl. 2^, mq. 30, R.D. € 0,70, R.A. € 0,29

Fg. 18, p.lla n. 304, Frutteto di cl. 2^, mq. 26, R.D. € 0,60, R.A. € 0,26

Fg. 18, p.lla n. 305, Frutteto di cl. 2^, mq. 48, R.D. € 1,12, R.A. € 0,47

Fg. 18, p.lla n. 306, Frutteto di cl. 2^, mq. 12, R.D. € 0,28, R.A. € 0,12

Fg. 18, p.lla n. 307, Frutteto di cl. 2^, mq. 72, R.D. € 1,67, R.A. € 0,71

Fg. 18, p.lla n. 308, Bosco Ceduo di cl. 3^, mq. 80, R.D. € 0,14, R.A. € 0,02

Fg. 18, p.lla n. 336, Frutteto di cl. 2^, mq. 846, R.D. € 19,66, R.A. € 8,30

Fg. 18, p.lla n. 449, Frutteto di cl. 2^, mq. 80, R.D. € 1,86, R.A. € 0,79

Fg. 18, p.lla n. 451, Frutteto di cl. 2^, mq. 200, R.D. € 4,65, R.A. € 1,96

Si precisa, infine, che in ditta " Società Immobiliare Nuove Terme S.p.A." risultano intestate anche le particelle n. 295, 342 e 343 del foglio 13 che, espropriate in un primo momento ed intestate alla " Società Immobiliare Nuove Terme S.p.A.", furono vendute successivamente da questa a soggetti privati con Atto di C/V Notaio Di Martino del 13.06.1994 rep. 21254 e non ancora volturate ai legittimi proprietari.

OSSERVAZIONI

A tal proposito e in merito al predetto atto di C/V, si fa osservare che la vendita inerente la particella 295 è relativa al solo terreno e non anche al manufatto in c.a.(punto di ispezione) che rimane di proprietà della Sint; e poiché i due cespiti specificati sono identificati nell'unica particella 295, sarebbe opportuno, a parere dello scrivente, che i due cespiti venissero frazionati per la legittima assegnazione ad ognuno dei proprietari.

Come sarebbe sicuramente opportuno, provvedere anche alla voltura della titolarità catastale delle particelle 342 e 343 ancora in ditta " Società Immobiliare Nuove Terme S.p.A." e non più di proprietà.

Considerata anche qualche altra imperfezione e inesattezza nelle intestazioni, si rende necessaria, quindi, una sistemazione catastale oltre a una azione di rivendica dei diritti e trascrizione della servitù di accesso ai manufatti di ispezione.

Con l'occasione si fa presente che tra le attività catastali svolte, si è proceduto ad aggiornare la consistenza e la rappresentazione grafica del Padiglione di Balneoterapia, con l'ampliamento in mappa della zona coperta delle vasche di macerazione fanghi, attraverso la redazione di specifico Tipo Mappale presentato ed approvato dall'Ufficio del Catasto di Napoli nel corrente mese di ottobre. Si è proceduto, inoltre, a predisporre tutti gli atti di aggiornamento mappa per la zona sportiva inerente il Pallone Geodetico, i campi da tennis e basket, gli spogliatoi e l'abitazione custode.

Per la definizione e registrazione di questi ultimi lavori, come per quelli relativi ad una diversa discriminazione delle destinazioni catastali degli immobili rispetto a quella riportata attualmente agli atti, tenuto conto del bando per la privatizzazione di Terme di Stabia S.p.A. in atto e in accordo con la committenza, si è deciso di soprassedere, rinviando ad un futuro prossimo ogni altra eventuale decisione in merito.

I tecnici

Castellammare di Stabia ottobre 2008

Dott. Leopoldo Nilo

Arch. Paolo Bardiglia

Geom. Salvatore Caso

Geom. Vittorio Schettino