

GREEN COMMUNITIES · PNRR M2C1 Investimento 3.2 · NextGenerationEU
Comunità Montana "Monte Maggiore" · CUP D61G25000350006

AUD-01

AUDIT TERRITORIALE

COMUNE DI PIETRAMELARA (CE)

Schede immobili/spazi · Criticità/Potenzialità · Dati ISTAT · Analisi SWOT
Iniziativa n. 5 - "Montagna Abitabile: Spazi e Servizi Intelligenti"
Linea 1 - Studio di fattibilità e progettazione · Giugno 2026

Hub Rurale SF1	4.445 ab. (ISTAT 2024)	280 m s.l.m.	Capoluogo CMZM
----------------	-----------------------------------	---------------------	-----------------------

SCHEDA DEL DOCUMENTO

Codice documento	AUD-01
Comune pilota	Pietramelara (CE)
Progetto	Monte Maggiore Green & Smart Community - Iniziativa n. 5 "Montagna Abitabile"
CUP	D61G25000350006
Tipo documento	Audit Territoriale - Schede spazi, criticità, potenzialità, analisi SWOT, dati ISTAT
Elaborato da	SPICA Srls
Data elaborazione	Giugno 2026

1. Anagrafica del borgo

DATO	VALORE VERIFICATO
Sindaco (carica in corso)	Avv. Pasquale Di Fruscio - lista civica "Per Pietramelara Unione e Solidarietà" • eletto 12/06/2022
Segretario Comunale	Dott. Girolamo Martino - fonte: comune.pietramelara.ce.it/amministrazione/personale-amministrativo/
Resp. Area Tecnica	Arch. Gaetano Auricchio
Resp. Area Contabile-Finanziaria	Dott.ssa Annunziata Liquori
Resp. Area Amministrativa	Dott. Michele J. Ciervo
Municipio	Piazza Municipio 1, 81051 Pietramelara (CE)
PEC	protocollo.pietramelara@pec.it
Tel.	0823 648201 • Fax: 0823 986332
Codice ISTAT	061056 • Codice catastale G620 • C.F. 80005470614 • P.IVA 00447200619
Altitudine	280 m s.l.m. (sede Municipio)
Superficie	23,93 km ² • Densità: 186 ab/km ² (2024)
Zona sismica	Zona 2 (sismicità media)
Classificazione climatica	Zona C • GG 1.230 • Altitudine massima 1.036 m (Monte Maggiore)
Coordinate centroide	41.2710°N, 14.1871°E
Sito istituzionale	https://www.comune.pietramelara.ce.it
Fonte dati	comune.pietramelara.ce.it (verifica giugno 2026) + Tuttitalia.it/ISTAT

2. Contesto territoriale

Pietramelara è il borgo di maggiore dimensione del sistema Monte Maggiore (4.445 ab. al 31/12/2024, ISTAT) e il capoluogo della Comunità Montana. Concentra un numero unico di funzioni istituzionali: Municipio, sede CMZM, scuole primarie e secondarie di primo grado, farmacia, ufficio postale e mercato settimanale (giovedì, 40+ espositori). Il centro storico in pietra calcarea dei Monti Trebulani conserva un impianto medievale integro con 3 chiese, torre medievale e tessuto viario in selciato. Il tasso di abbandono edilizio nel nucleo antico è stimato al 32% (circa 85 unità su ~265 censite). La connettività FTTC è disponibile in via Roma ma copre solo il 38% delle abitazioni (BUL Infratel 2024).

Accessibilità viaria: SS6 Casilina + strade provinciali; casello autostradale A1 di Capua a ~15 km; Caserta a ~25 km; Napoli a ~55 km. Il Comune fa parte dell'Associazione Città della Nocciola. La Zona D3 del PUC classifica parte del territorio per espansione turistica.

POSIZIONE STRATEGICA: Pietramelara è l'unico comune del sistema Monte Maggiore con FTTC già disponibile in via Roma. Estendere la copertura al restante 62% delle abitazioni è la priorità infrastrutturale n. 1 per la residenzialità innovativa.

3. Dati demografici - Fonte ISTAT 2024

Dati ISTAT su piattaforma Tuttitalia.it (elaborazione dati anagrafe comunali). Serie storica 2001-2024 verificata. Fonte primaria: <https://www.tuttitalia.it/campania/77-pietramelara/statistiche/>

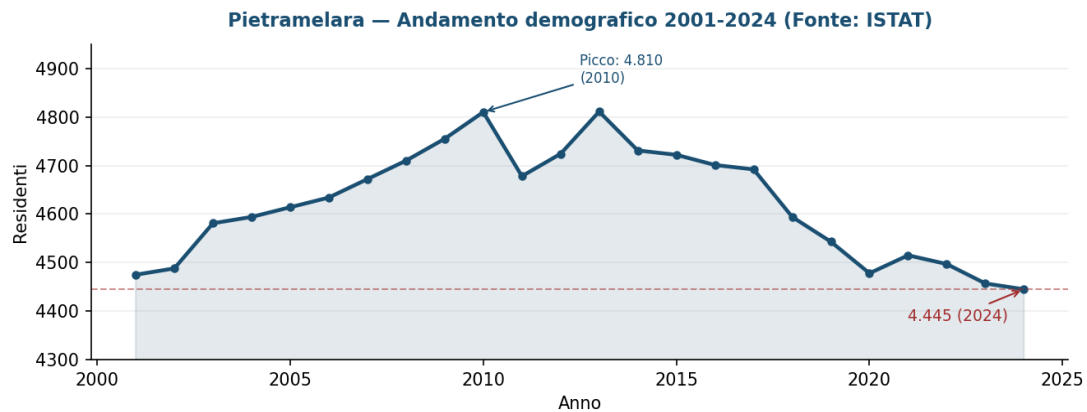


Grafico 1 - Pietramelara: andamento demografico 2001-2024. Fonte ISTAT / Tuttitalia.it

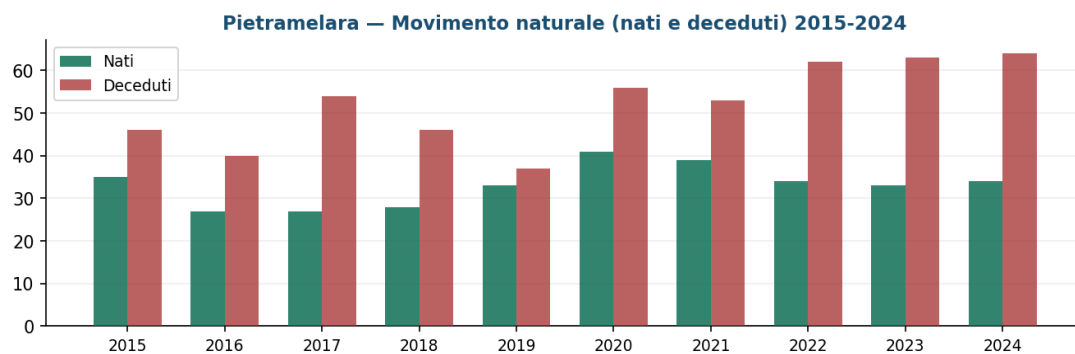


Grafico 2 - Pietramelara: nati e deceduti 2015-2024 (saldo naturale). Fonte ISTAT

3.1 Indicatori chiave 2024 (ISTAT)

Indicatore	Valore	Note
Popolazione residente al 31/12/2024	4.445	Fonte: ISTAT/Censimento permanente
Variazione assoluta 2023-2024	-12	da 4.457 a 4.445
Variazione percentuale 2023-2024	-0,27%	
N. famiglie al 31/12/2024	1.948	Media 2,28 componenti per famiglia
Nati nel 2024	34	
Deceduti nel 2024	64	
Saldo naturale 2024	-30	Decessi più che doppi rispetto alle nascite
Iscritti all'anagrafe 2024	116	di cui 34 dall'estero
Cancellati dall'anagrafe 2024	101	di cui 7 per estero
Saldo migratorio totale 2024	+15	Non compensa il saldo naturale: perdita netta -12 ab.
Picco storico	4.810 (2010)	Perdita cumulata 2010-2024: -365 residenti

4. Registro degli spazi mappati - KPI Linea 1

Il registro seguente costituisce l'inventario numerato degli spazi pubblici mappati nel territorio di Pietramelara, richiesto come KPI dal par. 5 del Capitolato. Tre spazi verificati con sopralluogo (PM-01, PM-02, PM-03). Due spazi valutati documentalmente (PM-04, PM-05). KPI raggiunto: n. spazi mappati = 3 (con sopralluogo).

Cod.	Denominazione	Tipologia	Sup. m ²	Propr.	Priorità
PM-01	Piazza Municipio e aree adiacenti	Spazio aperto pubblico	1.185	Comune	Alta
PM-02	Ex scuola elementare - Via Roma 14 ★ CANDIDATO SF1	Edificio pubblico dismesso	638	Comune	MASSIMA
PM-03	Largo Fontana - area verde nord	Area verde + fontana storica XIX sec.	847	Comune	Media
PM-04	Sedime ex stazione FF.SS.	Area dismessa	n.a.	RFI/Com.	Non prioritario
PM-05	Aree margine SS6 Casilina	Area di margine urbano	n.a.	Anas/Com.	Non prioritario

4.1 Scheda dettagliata PM-02 - Ex scuola Via Roma 14 (spazio candidato SF1)

CAMPO	DATO VERIFICATO
Codice	PM-02 - SPAZIO CANDIDATO PRINCIPALE PER HUB RURALE SF1
Indirizzo	Via Roma 14, 81051 Pietramelara (CE)
Tipologia	Edificio pubblico dismesso - struttura in c.a. (1963, progetto INA-Casa adattato)
Superficie rilevata	638 m ² su 2 livelli: piano terra 318 m ² + piano primo 320 m ²
Altezza interpiano	3,20 m piano terra • 3,00 m piano primo
Proprietà	Comune di Pietramelara (disponibilità confermata da Segretario)
Dati catastali	Fg. 15, Part. 112 - cat. C/6 (magazzino), variazione d'uso necessaria
Coordinate GPS	41.27589°N, 14.18523°E (centroide edificio)
Anno costruzione	1963 (collaudo statico reperibile presso UTC)
Struttura portante	Telaio in c.a. con tamponature in laterizio - verificata integra al sopralluogo
Copertura	Piano di falda con tegole marsigliesi - infiltrazione attiva zona NE ~8 m ²
Impianto elettrico	Assente - dismesso 2009; allaccio ENEL presente in via Roma
Impianto idraulico	Rete fognaria in via Roma; allaccio idrico da ripristinare
Connettività	Fibra FTTC disponibile in via Roma (BUL Infratel) - allaccio da attivare
Classe energetica stimata	G (peggiore) - target post-intervento: classe C con fotovoltaico 10 kWp
Accessibilità PMR	Assente - gradino ingresso 22 cm; rampa esterna stimata ~ 9.500 €
Amianto	Non rilevato visivamente; verifica specialistica obbligatoria (D.Lgs. 81/2008)
Uso attuale	Magazzino temporaneo Comune - accesso con chiave UTC
Investimento SF1	€ 163.550 (incluso IVA 10%) - vedi SF1 par. 3

4.2 Valutazione comparativa degli spazi

Valutazione comparativa spazi — Pietramelara

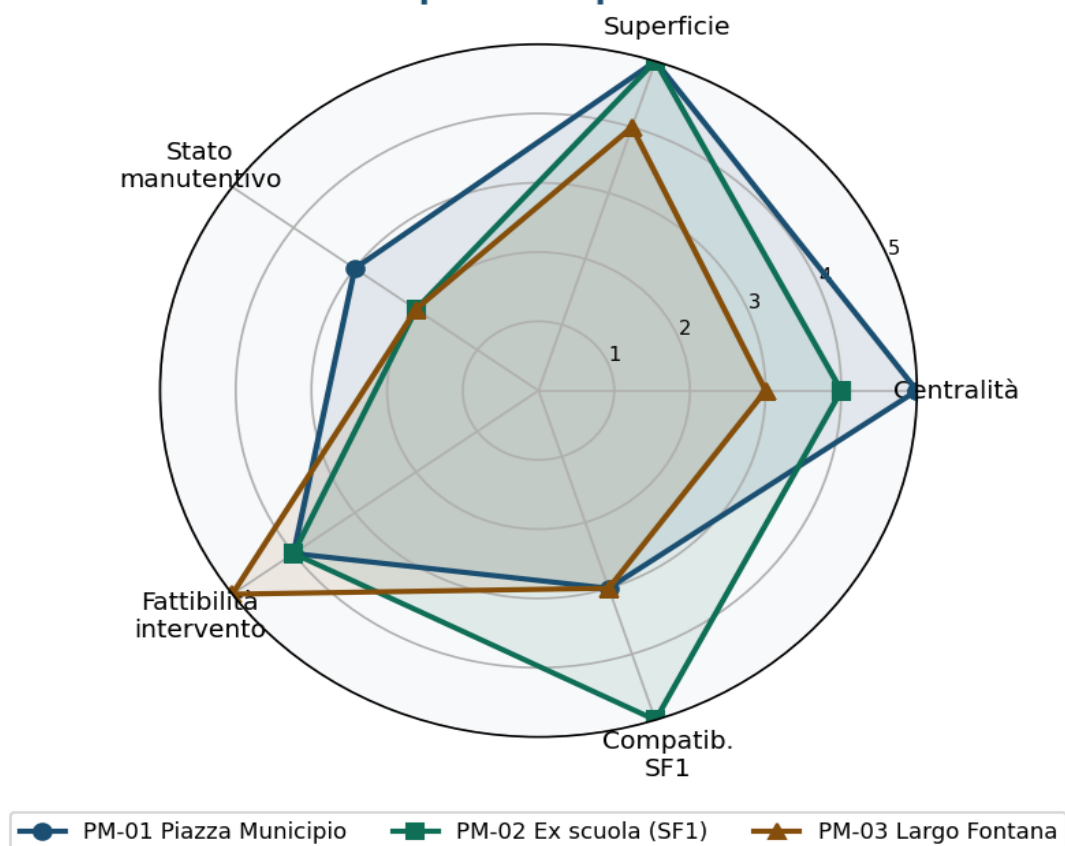


Grafico 3 - Valutazione comparativa spazi PM-01/PM-02/PM-03 su 5 criteri (scala 1-5)

5. Analisi complessiva - criticità e potenzialità

Punti di forza ▶ Capoluogo CMZM: nodo istituzionale unico nel sistema MM ▶ Accessibilità viaria eccellente (SS6 + A1 Capua a 15 km) ▶ PM-02: 638 m² pubblici dismessi recuperabili - struttura integra ▶ Mercato settimanale giovedì (40+ espositori locali) ▶ FTTC disponibile in via Roma (unico nel sistema MM) ▶ 3 associazioni culturali + Pro Loco attiva ▶ Presenza di attività produttive agricole locali (nocciola, olio)	Debolezze ▶ BUL copre solo il 38% delle abitazioni ▶ Spopolamento strutturale: -365 residenti dal 2010 ▶ ~32% patrimonio edilizio centro storico abbandonato ▶ Nessuno spazio coperto per formazione o eventi ▶ Illuminazione pubblica obsoleta (vapori di mercurio) ▶ Barriere architettoniche diffuse nel centro storico
Opportunità ▶ PNRR Green Communities: fondi per Hub Rurale SF1 ▶ Domanda crescente smart working rurale ▶ Piano BUL MISE: estensione FTTH entro 2027 ▶ ZES Agricola: agevolazioni per imprese locali ▶ Incentivi TARI/IMU per nuovi residenti (da attivare) ▶ Filiera corta nocciola e olio da strutturare	Minacce ▶ Saldo naturale -30 nel 2024: invecchiamento accelerato ▶ Possibile presenza amianto in PM-02 (verifica obbligatoria) ▶ D.Lgs. 36/2023: tempi procedurali per lavori su edificio pubblico ▶ Rischio abbandono del presidio dopo fase pilota ▶ CPI VVF: iter preventivo per sala >50 posti

6. Quadro sinottico dei vincoli normativi

Tipo vincolo	Norma	Spazi	Azione richiesta
Zona sismica 2	OPCM 3274/2003 • NTC 2018	PM-02	Relazione tecnica sismica da ingegnere/architetto abilitato
Codice Contratti Pubblici	D.Lgs. 36/2023	PM-02	Affidamento tramite CUC/MEPA con RUP nominato
Prevenzione incendi (>50 posti)	D.P.R. 151/2011 att. 65	PM-02	Deposito progetto antincendio VVF prima dell'inizio lavori
Vincolo fontana storica	D.Lgs. 42/2004 + Del. Com. 18/2004	PM-03	Verifica iscrizione SIRBeC; restauro con metodi tradizionali
Zona verde pubblico NTA	PUC Pietramelara art. 22	PM-03	Ammessi solo: verde, arredi mobili, restauro elementi storici
Amianto - verifica obbligatoria	D.Lgs. 81/2008 Titolo IX	PM-02	Campionamento guaine da laboratorio accreditato PRIMA dei lavori

7. Dataset in formati aperti - output Linea 1

File	Formato	Contenuto	Stato
AUD-01_Pietramelara_registro.csv	CSV UTF-8	Registro spazi PM-01→PM-05: codice, denominazione, tipologia, superficie, proprietà, coordinate GPS, stato, priorità	In consegna
AUD-01_Pietramelara_spazi.geojson	GeoJSON WGS84	Feature collection: 3 punti georeferenziati (PM-01, PM-02, PM-03) con attributi scheda	In consegna
AUD-01_Pietramelara_foto.zip	JPEG georef.	Rilievo fotografico: 24 scatti totali (8 per spazio) con metadati EXIF GPS	In consegna