

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Concordato preventivo [REDACTED]

n°18/2019

**Relazione di consulenza Tecnica relativa al  
processo di verifica della congruità dei valori dei  
beni immobili assunti**

Giudice Delegato: Dott. Nicola Caschili

Commissario giudiziale: Dott.ssa Bernadette Dessalvi

Consulente Tecnico: Ing. Gianmarco Pilo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CTU - ING. GIANMARCO PILO - VIA DEI CONVERSI N°1 - 09129 CAGLIARI

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

## INDICE

1.	Premessa.....	5
2.	Svolgimento delle operazioni di consulenza .....	6
3.	Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie.....	8
3.1.	Premessa .....	8
3.2.	Situazione ipotecaria dichiarata da parte della ditta concordataria.....	8
3.3.	Situazione ipotecaria al giorno d'oggi .....	17
3.4.	Tabelle riassuntive.....	38
3.5.	Conclusioni .....	41
4.	Verifica della congruità dei valori dei beni immobili e mobili assunti in seno alla perizia redatta dagli esperti incaricati dalla debitrice .....	42
4.1.	Premessa metodologica e precisazioni preliminari.....	42
4.2.	Lotto 1 – “Complesso di fabbricati adibito a laboratorio lavorazioni carni, locale commerciale, capannoni officine e locali deposito ubicato in Selargius via Nurra s.n. in prossimità del km 4,2” .....	44
4.2.1.	Inquadramento urbanistico.....	44
4.2.2.	Descrizione del complesso edilizio.....	98
4.2.3.	Individuazione catastale del complesso edilizio .....	100
4.2.4.	Storia ipotecaria del complesso di immobili .....	101
4.2.5.	Presenza di eventuali abusi e relativa sanabilità.....	101
4.2.6.	Presenza di gravami .....	115
4.2.7.	Analisi della consistenza del complesso immobiliare .....	115
4.2.8.	Stima secondo il metodo della comparazione diretta .....	117
4.2.8.1.	Premessa .....	117
4.2.8.2.	Metodologia di stima.....	117
4.2.8.2.1.	Criteri E Metodologie Estimative .....	117
4.2.8.2.2.	Metodologie Di Stima Adottate E Scelte Teoriche .....	120
4.2.8.3.	Metodo Sintetico Comparativo .....	121
4.3.	Lotto 2 – “Abitazione sita in Selargius, via Degli Astri, 41 in quota del 50%” 127	
4.3.1.	Inquadramento urbanistico.....	127
4.3.2.	Descrizione del complesso edilizio.....	143
4.3.3.	Individuazione catastale del complesso edilizio .....	144

4.3.4.	Storia ipotecaria del complesso di immobili .....	145
4.3.5.	Presenza di eventuali abusi e relativa sanabilità .....	145
4.3.6.	Presenza di gravami .....	148
4.3.7.	Analisi della consistenza del complesso immobiliare .....	148
4.3.7.1.	Stima secondo il metodo della comparazione diretta .....	149
4.4.	Lotto 3 – “Abitazione sita in Cagliari, via Del Mirto, 3” .....	152
4.4.1.	Inquadramento urbanistico .....	152
4.4.2.	Descrizione del complesso edilizio .....	179
4.4.3.	Individuazione catastale del complesso edilizio .....	180
4.4.4.	Storia ipotecaria del complesso di immobili .....	181
4.4.5.	Presenza di eventuali abusi e relativa sanabilità .....	181
4.4.6.	Presenza di gravami .....	183
4.4.7.	Analisi della consistenza del complesso immobiliare .....	183
4.4.7.1.	Stima secondo il metodo della comparazione diretta .....	184
4.5.	Lotto 4 – “Abitazione sita in Selargius, via Campidano, S.n.c. in quota del 50%” .....	187
4.5.1.	Inquadramento urbanistico .....	187
4.5.2.	Descrizione del complesso edilizio .....	189
4.5.3.	Individuazione catastale del complesso edilizio .....	190
4.5.4.	Storia ipotecaria del complesso di immobili .....	190
4.5.5.	Presenza di eventuali abusi e relativa sanabilità .....	191
4.5.6.	Presenza di gravami .....	193
4.5.7.	Analisi della consistenza del complesso immobiliare .....	194
4.5.7.1.	Stima secondo il metodo della comparazione diretta .....	194
4.6.	Lotto 5 – “Terreni siti in Selargius, Località Terra Teula in quota del 50%” .....	197
4.6.1.	Inquadramento urbanistico .....	197
4.6.2.	Descrizione del complesso edilizio .....	241
4.6.3.	Individuazione catastale del complesso edilizio .....	241
4.6.4.	Storia ipotecaria del complesso di immobili .....	242
4.6.5.	Presenza di eventuali abusi e relativa sanabilità .....	242
4.6.6.	Presenza di gravami .....	243
4.6.7.	Analisi della consistenza del complesso immobiliare .....	243
4.6.7.1.	Stima secondo il metodo della comparazione diretta .....	244

4.7.	Lotto 6 – “Terreni siti in Selargius, Località Su Pezzu Mannu in quota del 50%”	246
4.7.1.	Inquadramento urbanistico.....	246
4.7.2.	Descrizione del complesso edilizio.....	264
4.7.3.	Individuazione catastale del complesso edilizio .....	264
4.7.4.	Storia ipotecaria del complesso di immobili .....	265
4.7.5.	Presenza di eventuali abusi e relativa sanabilità.....	265
4.7.6.	Presenza di gravami .....	266
4.7.7.	Analisi della consistenza del complesso immobiliare .....	266
4.7.7.1.	Stima secondo il metodo della comparazione diretta .....	267
4.8.	Lotto 7 – “Terreni siti in Selargius, Località Is Corrias in quota del 50%”.....	269
5.	Sintesi dei risultati .....	271
5.1.	Premessa .....	271
5.2.	Lotto 1.....	272
5.3.	Lotto 2.....	275
5.4.	Lotto 3.....	275
5.5.	Lotto 4.....	276
5.6.	Lotto 5.....	277
5.7.	Lotto 6.....	277
5.8.	Lotto 7.....	278
5.9.	Tabella riassuntiva calcoli IMU .....	278
1.	Conclusioni .....	279

## 1. Premessa

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Nicola Caschili, io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo, con studio in Cagliari, via dei Conversi n. 1, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari con il n. 5979, fui nominato Perito Stimatore delle attività mobiliari e immobiliari del concordato preventivo della società "██████████" con Decreto del Giudice Delegato del 15/12/2020, a seguito del formale conferimento d'incarico da parte del Commissario Giudiziale Dott.ssa Bernadette Dessalvi in data 10/12/2020.

In tali circostanze mi veniva conferito il seguente incarico, in relazione ai beni immobili e mobili di proprietà della ditta:

- 1) *proceda alla verifica della congruità dei valori dei beni immobili e mobili assunti in seno alla perizia redatta dagli esperti incaricati dalla debitrice, oltre che alla trascrizione del decreto di ammissione al concordato preventivo presso la conservatoria dei pubblici registri immobiliari secondo quanto previsto dall'art. 88 della L.F..*

la presente relazione di perizia riguarderà unicamente la parte valutativa immobiliare del patrimonio della ditta concordataria. Lo scrivente ha già redatto e trasmesso un'apposita ulteriore relazione riguardante la parte mobiliare. A tale proposito lo scrivente sottolinea il fatto che sono in corso le procedure relative ai condoni attualmente in essere presso gli enti locali preposti e riguardanti una parte consistente del patrimonio immobiliare della ditta concordataria. Le procedure di condono vengono, allo stato attuale, condotte da parte degli aventi titolo in capo alla ditta in epigrafe. Tali circostanze sono state già ben rappresentate all'interno della perizia tecnica prodotta in sede di ammissione al concordato. Quanto sopra richiamato vincola ed obbliga il presente processo di valutazione ad una serie di analisi ulteriori al fine di consentire la raccolta e l'acquisizione di ogni documento ed elemento utile alla Procedura non già ricompreso nella perizia prodotta da parte della ditta concordataria e già agli atti.

Lo scrivente ha provveduto alla trascrizione del decreto di ammissione al concordato preventivo presso la conservatoria dei pubblici registri immobiliari secondo quanto previsto dall'art. 88 della L.F. in ossequio a quando richiesto direttamente dai quesiti peritali. L'esito della trascrizione è stato trasferito da parte dello scrivente al Commissario Giudiziale.

## 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 21/12/2020, presso lo studio professionale dello scrivente perito, sito in via dei Conversi n°1 a Cagliari. A partire dalla data sopra individuata lo scrivente C.T.U. ha provveduto all'analisi della documentazione trasmessa da parte del Commissario Giudiziale, Dott.ssa Bernadette Dessalvi, e riguardante la Perizia di Stima di parte, prodotta dalla ditta in epigrafe in fase di ammissione al Concordato Preventivo.

Le operazioni peritali sono procedute nei giorni successivi sempre presso lo studio professionale dello scrivente C.T.U.. In tale periodo lo scrivente ha provveduto ad effettuare le prime indagini catastali ed ipotecarie, utili a definire una preliminare ricognizione in merito alla consistenza del patrimonio immobiliare nella disponibilità della ditta concordataria "[REDACTED]". In data 08/01/2021 lo scrivente ha provveduto ad effettuare un primo sopralluogo alla presenza del Commissario Giudiziale e di un delegato della ditta concordataria. All'interno di tale sopralluogo è stato effettuato un accesso presso una parte del complesso edilizio identificato all'interno della relazione di perizia prodotta da parte della ditta concordataria come Lotto 1. Più precisamente è stata ispezionata la parte del complesso di fabbricati adibito a laboratorio lavorazioni carni ubicato in Selargius via Nurra s.n. in prossimità del km 4,2 della S.S. 554. In tale occasione sono stati visionati i fabbricati e gli impianti in essi presenti. Ulteriormente sono stati verificati gli inventari già contenuti nella relazione di perizia prodotta da parte della ditta concordataria in fase di ammissione alla procedura e relativi agli arredi, agli impianti ed ai macchinari.

In data 19/01/2021 lo scrivente, accompagnato da un delegato della ditta concordataria, ha visitato la parte del complesso edilizio identificato all'interno della relazione di perizia prodotta da parte della ditta concordataria come Lotto 1 non visitata nell'appuntamento precedente. Più precisamente in tale occasione sono state ispezionate le parti di complesso edilizio costituite dal Locale commerciale, capannoni officine e locali deposito. Ulteriormente nella stessa occasione sono state effettuate le ispezioni presso gli immobili identificati nella relazione di perizia prodotta da parte della ditta concordataria come Lotto 3, ovvero l'abitazione sita in Cagliari nella Via del Mirto, 3 e Lotto 2, ovvero l'abitazione sita in Selargius alla Via degli Astri 41.

In data 11/02/2021 lo scrivente, previ accordi telefonici con il socio [REDACTED] [REDACTED] effettuava l'accesso presso l'abitazione sita in Selargius alla via Campidano s.n.c..

Nei medesimi giorni lo scrivente provvedeva ad effettuare, in totale autonomia, un sopralluogo presso i terreni di cui ai Lotti 5, 6 e 7 individuati all'interno della perizia prodotta da parte della ditta concordataria in sede di ammissione al Concordato Preventivo.

In data 09/03/2021 lo scrivente provvedeva a depositare presso la conservatoria dei pubblici registri immobiliari secondo quanto previsto dall'art. 88 della L.F. la trascrizione della sentenza di ammissione al Concordato Preventivo. La trascrizione veniva effettuata in riguardo dei Lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, così come individuati all'interno della perizia prodotta da parte della ditta concordataria in sede di ammissione al Concordato Preventivo. Secondo le analisi effettuate nelle operazioni peritali si andava ad estromettere gli immobili costituenti il Lotto 7 così come individuati all'interno della perizia prodotta da parte dei tecnici all'epoca incaricati dalla ditta concordataria in quanto oggetto di cessione al Comune di Selargius nell'ambito degli accordi raggiunti in sede di condono.

Le particelle catastali sopra menzionate e costituenti il richiamato Lotto 7 risultavano, infatti, già catastalmente intestate direttamente al Comune di Selargius. Eccettuavano tale circostanza le particelle censite al N.C.T. del Comune di Selargius al F. 37, Part. 864, 866, 1100 e 1101. Tali particelle risultavano ancora catastalmente intestate ai soci della ditta concordataria secondo le porzioni già indicate agli atti della procedura. A tale proposito lo scrivente sottolinea preliminarmente il fatto che tali particelle risultano essere ricomprese nell'atto di cessione al Comune di Selargius e che dal punto di vista catastale mancherebbero le volture che andrebbero comunque effettuate a carico del Comune di Selargius. Ciononostante, facendo fede la transazione già sancita dalle parti e sopra richiamata, lo scrivente non ha inteso di ricomprendere anche le particelle 864, 866, 1100 e 1101 nella trascrizione della sentenza intendendo queste solo temporaneamente ancora catastalmente intestate ai soggetti concordatari.

In data 27/03/2021 lo scrivente provvedeva a trasmettere al Commissario Giudiziale una nota informativa relativa allo stato della presente procedura di verifica di congruità dei dati economici assunti da parte della ditta debitrice.

In data 06/04/2021 lo scrivente provvedeva a trasmettere informalmente la presente relazione di perizia comprensiva degli allegati. In pari data il Commissario Giudiziale trasmetteva alcune osservazioni che venivano recepite nel presente elaborato.

Nei giorni seguenti lo scrivente, anche attraverso alcuni confronti tecnici con i professionisti all'epoca incaricati da parte della ditta concordataria, completava quanto redatto alle seguenti pagine secondo il mandato conferito.

### 3. Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie

#### 3.1. Premessa

All'interno del presente capitolo lo scrivente provvederà alla verifica della presenza di ulteriori ed eventuali ipoteche iscritte successivamente alla relazione di perizia prodotta da parte della ditta concordataria. Al fine di raggiungere tale scopo e disegnare un quadro oggettivo ed affidabile in rapporto a quanto richiesto da parte del Commissario Giudiziale lo scrivente provvederà a riportare nel seguente paragrafo quanto già contenuto nella relazione di perizia prodotta in sede di ammissione al concordato preventivo da parte della ditta debitrice.

Successivamente lo scrivente provvederà a rappresentare i cambiamenti intercorsi tra il periodo di redazione della perizia già agli atti della procedura ed i giorni nostri. Quanto sopra verrà meglio organizzato ed esposto attraverso l'ausilio di alcuni quadri tabellari riassuntivi.

#### 3.2. Situazione ipotecaria dichiarata da parte della ditta concordataria

Come accennato al paragrafo precedente si riporta nel seguito quanto analizzato da parte della ditta concordataria all'interno della relazione di perizia già agli atti della procedura. Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che ogni rimando agli allegati citati nel seguito da parte dei tecnici all'epoca incaricati dalla debitrice debba essere effettuato direttamente sulla relazione e sugli allegati già agli atti della procedura. Lo scrivente non ha inteso allegare nella presente relazione i documenti già prodotti al fine di non appesantire eccessivamente la trattazione.

Di seguito si riporta quanto individuato da parte dei tecnici all'epoca incaricati dalla ditta concordataria:

*"(...) è stata effettuata una verifica con il nominativo "[REDAZIONE]" presso l'Agenzia delle Entrate al fine di rilevare le Iscrizioni e/o Trascrizioni pregiudizievoli che riguardassero gli immobili in esame ed è stato rilevato che sono presenti solo ed esclusivamente quattordici tra iscrizioni e trascrizioni riguardanti pignoramenti che si ritiene di non dover riportare nella presente relazione poiché a favore. In ogni caso l'elenco sintetico è riportato nell'allegato dedicato (All. 2).*

*Sono state effettuate inoltre delle verifiche con i tre nominativi*

[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]

e relativamente ai singoli immobili intestati ed è stato rilevato quanto segue:

[REDACTED]

1° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°9.181 del 16 maggio 1984 alla Casella n°11.528

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Ugo Pasolini del 27 aprile 1984

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% del terreno in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula censito in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287 di 2.480 mq, Particella 288 di 2.005 mq e Particella 289 di 1.425 mq

2° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.006 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.204

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% del terreno in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula censito in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/d di 221 mq, Particella 288/d di 282 mq e Particella 289/d di 207 mq per complessivi 710 mq Quota pari ad 1/7 del terreno in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula censito in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/a di 910 mq, Particella 288/a di 49 mq, Particella 288/i di 16 mq, Particella 289/a di 40 mq e Particella 289/i di 12 mq per complessivi 1.027 mq

3° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.007 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.205

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% del fabbricato per civile abitazione in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula edificato su area censita in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/c di 226 mq, Particella 288/c di 281 mq e Particella 289/c di 231 mq per complessivi 738 mq Quota pari ad 1/7 del terreno in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula censito in Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 287/a di 910 mq, Particella 288/a di 49 mq,

*Particella 288/i di 16 mq, Particella 289/a di 40 mq e Particella 289/i di 12 mq per complessivi 1.027 mq*

**4° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA**

*Trascrizione n°1.008 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.206*

*Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986*

*A Favore [REDACTED]*

*Contro [REDACTED]*

*Immobile Quota pari al 6/7 del fabbricato per civile abitazione in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula edificato su area censita in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/h di 305 mq, Particella 288/h di 276 mq e Particella 289/h di 107 mq per complessivi 688 mq*

**5° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA**

*Trascrizione n°1.009 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.207*

*Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986*

*A Favore [REDACTED]*

*Contro [REDACTED]*

*Immobile Quota pari al 6/7 del fabbricato per civile abitazione in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula edificato su area censita in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/b di 190 mq, Particella 288/b di 261 mq e Particella 289/b di 250 mq per complessivi 701 mq*

**6° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA**

*Trascrizione n°1.010 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.208*

*Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986*

*A Favore [REDACTED]*

*Contro [REDACTED]*

*Immobile Quota pari al 6/7 del fabbricato per civile abitazione in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula edificato su area censita in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/f di 210 mq, Particella 288/f di 280 mq e Particella 289/f di 198 mq per complessivi 688 mq*

**7° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA**

Trascrizione n°1.011 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.209

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 6/7 del terreno in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula distinto al Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/e di 216 mq, Particella 288/e di 280 mq e Particella 289/e di 203 mq per complessivi 699 mq

**8° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA**

Trascrizione n°1.012 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.210

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 6/7 del terreno in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula distinto al Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/g di 202 mq, Particella 288/g di 280 mq e Particella 289/g di 195 mq per complessivi 677 mq

**9° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO**

Trascrizione n°11.269 del 05 luglio 1988 alla Casella n°16.436

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Ernesto Quinto Bassi del 31 maggio 1988

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 6/7 del fabbricato in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula edificato su area censita in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/h di 305 mq, Particella 288/h di 276 mq e Particella 289/h di 107 mq per complessivi 688 mq

**10° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA**

Trascrizione n°22.473 del 04 agosto 2006 alla Casella n°33.796

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Maurizio Anni del 01 agosto 2006

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% della nuda proprietà dei fabbricati siti in comune di Selargius (CA) Km 4,2 SS 554 distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 893 sub 57 - 59 - 5 - 6.

N.d.R. Il Donante [REDACTED] è deceduto quindi la nuda proprietà deve intendersi attualmente come piena proprietà.

11° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIoglimento DI SOCIETA

Trascrizione n°30.215 del 19 novembre 2007 alla Casella n°45.777

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Maurizio Anni del 19 novembre 2007

A Favore [REDACTED]  
[REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobilie Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in comune di Selargius (CA) distinti al Catasto Terreni al Foglio 36 Particella 139 di 17.075 mq e 444 di 16.715 mq.

12° NOTA DI TRASCRIZIONE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Trascrizione n°25.844 del 06 dicembre 2010 alla Casella n°40.614

Titolo Atto Amministrativo dell'Ufficio del Registro di Cagliari del 16 settembre 2010

A Favore [REDACTED]  
[REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobilie Quota pari al 100% della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari Via del Mirto 13 censita al Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 12 particella 565 Sub 1 e quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in comune di Selargius (CA) distinti al Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 495 di 2.515 mq, 944 di 47 mq, 945 di 73 mq, 946 di 47 mq, 947 di 128 mq, 954 di 26 mq, 955 di 139 mq, 956 di 3 mq e 957 di 230 mq.

13° NOTA DI TRASCRIZIONE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Trascrizione n°19.550 del 11 novembre 2015 alla Casella n°24.473

Titolo Atto Amministrativo dell'Ufficio del Registro di Cagliari del 20 febbraio 2015

A Favore [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Immobilie Quota pari al 12/18 della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari Via del Mirto 13 censita al Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 12 particella 565 Sub 1.

**14° NOTA DI TRASCRIZIONE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**

Trascrizione n°2.322 del 08 febbraio 2016 alla Casella n°3.028

Titolo Atto Amministrativo dell'Ufficio del Registro di Cagliari del 23 luglio 2015

A Favore [REDACTED]

Immobile Quota pari al 12/18 della piena proprietà dei terreni siti in comune di Selargius (CA) distinti al Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 495 di 2.515 mq, 944 di 47 mq, 945 di 73 mq, 946 di 47 mq, 947 di 128 mq, 954 di 26 mq, 955 di 139 mq, 956 di 3 mq e 957 di 230 mq e quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in comune di Selargius (CA) distinti al Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 498 di 2.503 mq, 599 di 177 mq, 601 di 430 mq, 603 di 1.870 mq, 872 di 14 mq, 874 di 27 mq, 876 di 5 mq, 878 di 51 mq, 884 di 605 mq, 886 di 111 mq, 888 di 35 mq, 960 di 35 mq, 961 di 27 mq, 970 di 116 mq, 971 di 24 mq, 972 di 305 mq, 973 di 161 mq e 974 di 5 mq.

**15° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA**

Trascrizione n°21.780 del 03 ottobre 2018 alla Casella n°28.876

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Paolo Tardiola del 27 settembre 2018

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100 % della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari Via del Mirto 13 censita al Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 12 particella 565 Sub 1.

**16° NOTA DI TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**

Trascrizione n°21.781 del 03 ottobre 2018 alla Casella n°28.877

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Paolo Tardiola del 27 settembre 2018

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari a 6/12 della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari Via del Mirto 13 censita al Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 12 particella 565 Sub 1.

**17° NOTA DI TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**

Trascrizione n°21.782 del 03 ottobre 2018 alla Casella n°28.878

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Paolo Tardiola del 27 settembre 2018

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari a 5/12 della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari Via del Mirto 13 censita al Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 12 particella 565

Sub 1.

[REDACTED]  
Oltre alle trascrizioni che hanno interessato il [REDACTED] e sono di seguito sinteticamente riportate

1° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°9.181 del 16 maggio 1984 alla Casella n°11.528

2° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.006 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.204

3° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.007 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.205

4° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.008 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.206

5° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.009 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.207

6° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.010 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.208

7° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.011 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.209

8° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.012 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.210

11° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIOGLIMENTO DI SOCIETA

Trascrizione n°30.215 del 19 novembre 2007 alla Casella n°45.777

12° NOTA DI TRASCRIZIONE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Trascrizione n°25.844 del 06 dicembre 2010 alla Casella n°40.614

13° NOTA DI TRASCRIZIONE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Trascrizione n°19.550 del 11 novembre 2015 alla Casella n°24.473

14° NOTA DI TRASCRIZIONE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Trascrizione n°2.322 del 08 febbraio 2016 alla Casella n°3.028

15° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA  
Trascrizione n°21.780 del 03 ottobre 2018 alla Casella n°28.876

16° NOTA DI TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Trascrizione n°21.781 del 03 ottobre 2018 alla Casella n°28.877

17° NOTA DI TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Trascrizione n°21.782 del 03 ottobre 2018 alla Casella n°28.878

Vi sono anche le seguenti trascrizioni che interessano esclusivamente la [REDACTED]

18° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA  
Trascrizione n°22.474 del 04 agosto 2006 alla Casella n°33.797  
Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Maurizio Anni del 01 agosto 2006  
A Favore [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

Immagine Quota pari al 100% della nuda proprietà dei fabbricati siti in comune di Selargius (CA) Km 4,2 SS 554 distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 893 sub 10 - 11 - 38 - 39 - 40 - 43.

[REDACTED] quindi la nuda proprietà deve intendersi attualmente come piena proprietà.

19° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA  
Trascrizione n°22.479 del 04 agosto 2006 alla Casella n°33.802  
Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Maurizio Anni del 01 agosto 2006  
A Favore [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

Immagine Quota pari al 100% della piena proprietà dell'abitazione sita in comune di Cagliari distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 12 Particella 1.631 sub 1 e sub 2.

N.d.R. [REDACTED] quindi la nuda proprietà deve intendersi attualmente come piena proprietà.

[REDACTED]  
Oltre alle trascrizioni che hanno interessato [REDACTED] e sono di seguito sinteticamente riportate

1° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA  
Trascrizione n°9.181 del 16 maggio 1984 alla Casella n°11.528

2° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.006 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.204

3° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.007 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.205

4° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.008 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.206

5° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.009 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.207

6° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.010 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.208

7° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.011 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.209

8° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.012 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.210

11° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO PER  
SCIoglimento DI SOCIETA

Trascrizione n°30.215 del 19 novembre 2007 alla Casella n°45.777

12° NOTA DI TRASCRIZIONE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Trascrizione n°25.844 del 06 dicembre 2010 alla Casella n°40.614

13° NOTA DI TRASCRIZIONE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Trascrizione n°19.550 del 11 novembre 2015 alla Casella n°24.473

14° NOTA DI TRASCRIZIONE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Trascrizione n°2.322 del 08 febbraio 2016 alla Casella n°3.028

15° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°21.780 del 03 ottobre 2018 alla Casella n°28.876

16° NOTA DI TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Trascrizione n°21.781 del 03 ottobre 2018 alla Casella n°28.877

17° NOTA DI TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Trascrizione n°21.782 del 03 ottobre 2018 alla Casella n°28.878

Vi sono anche le seguenti trascrizioni che interessano [REDACTED]  
[REDACTED]

20° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA  
Trascrizione n°22.475 del 04 agosto 2006 alla Casella n°33.798  
Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Maurizio Anni del 01 agosto 2006

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobilie Quota pari al 100% della nuda proprietà dei fabbricati siti in comune di Selargius (CA) Km 4,2 SS 554 distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 893 sub 32 – 60 – 55 – 51.

N.d.R. [REDACTED] è deceduto quindi la nuda proprietà deve intendersi attualmente come piena proprietà.

### 3.3. Situazione ipotecaria al giorno d'oggi

Come accennato in premessa si riporta nel seguito quanto analizzato da parte dello scrivente e relativo alla situazione ipotecaria degli immobili che formano il patrimonio della ditta debitrice. Quanto nel seguito sinteticamente riportato sarà nel dettaglio allegato così come reperito nelle ispezioni informatizzate operate nelle operazioni peritali al giorno d'oggi.

Lo scrivente ha effettuato una verifica con il nominativo "[REDACTED]" reperendo quattordici tra iscrizioni e trascrizioni riguardanti pignoramenti a favore. L'elenco sintetico è riportato all'interno dell'Allegato C – Ispezioni ipotecarie. Come effettuato da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta debitrice anche lo scrivente non ha ritenuto congruo andare ad analizzare ulteriormente tali trascrizioni in quanto non afferenti agli immobili componenti il patrimonio immobiliare della ditta e dei soci. Tali trascrizioni risultano essere relative a crediti vantati da parte della ditta concordataria nei confronti di soggetti terzi.

In seconda battuta lo scrivente ha effettuato una verifica con il nominativo "[REDACTED]" reperendo diciannove trascrizioni. Lo scrivente segnala l'anomalia relativa al soggetto fiscale individuato da due C.F.. Al fine di comporre il quadro nel massimo livello di dettaglio è stata eseguita l'ispezione anche sull'ulteriore C.F. fornendo nel seguito riscontro. I tecnici incaricati, come pedissequamente riportato al paragrafo precedente, avevano all'epoca individuato diciassette trascrizioni. Lo scrivente ha verificato, anche al giorno d'oggi la presenza delle stesse diciassette trascrizioni oltre ulteriori due trascrizioni con pubblicazione successiva alle ispezioni all'epoca svolte. Anche l'anomalia del C.F. della ditta tributaria fisica non ha comunque comportato variazioni ulteriori nei risultati verificati da parte dello scrivente.

Nel seguito si riporta l'elenco definitivo delle trascrizioni rilevate da parte dello scrivente allo stato attuale:

1° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°9.181 del 16 maggio 1984 alla Casella n°11.528

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Ugo Pasolini del 27 aprile 1984

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% del terreno in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula censito in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287 di 2.480 mq, Particella 288 di 2.005 mq e Particella 289 di 1.425 mq

2° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.006 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.204

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% del terreno in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula censito in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/d di 221 mq, Particella 288/d di 282 mq e Particella 289/d di 207 mq per complessivi 710 mq Quota pari ad 1/7 del terreno in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula censito in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/a di 910 mq, Particella 288/a di 49 mq, Particella 288/i di 16 mq, Particella 289/a di 40 mq e Particella 289/i di 12 mq per complessivi 1.027 mq

3° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.007 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.205

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% del fabbricato per civile abitazione in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula edificato su area censita in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/c di 226 mq, Particella 288/c di 281 mq e Particella 289/c di 231 mq per complessivi 738 mq Quota pari ad 1/7 del terreno in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula censito in Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 287/a di 910 mq, Particella 288/a di 49 mq, Particella 288/i di 16 mq, Particella 289/a di 40 mq e Particella 289/i di 12 mq per

complessivi 1.027 mq

4° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.008 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.206

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED].

Contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Immobile Quota pari al 6/7 del fabbricato per civile abitazione in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula edificato su area censita in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/h di 305 mq, Particella 288/h di 276 mq e Particella 289/h di 107 mq per complessivi 688 mq

5° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.009 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.207

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Immobile Quota pari al 6/7 del fabbricato per civile abitazione in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula edificato su area censita in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/b di 190 mq, Particella 288/b di 261 mq e Particella 289/b di 250 mq per complessivi 701 mq

6° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.010 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.208

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED].

Contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Immobile Quota pari al 6/7 del fabbricato per civile abitazione in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula edificato su area censita in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/f di 210 mq, Particella 288/f di 280 mq e Particella 289/f di 198 mq per complessivi 688 mq

7° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.011 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.209

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 6/7 del terreno in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula distinto al Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/e di 216 mq, Particella 288/e di 280 mq e Particella 289/e di 203 mq per complessivi 699 mq

8° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.012 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.210

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 6/7 del terreno in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula distinto al Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/g di 202 mq, Particella 288/g di 280 mq e Particella 289/g di 195 mq per complessivi 677 mq

9° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Trascrizione n°11.269 del 05 luglio 1988 alla Casella n°16.436

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Ernesto Quinto Bassi del 31 maggio 1988

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 6/7 del fabbricato in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula edificato su area censita in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/h di 305 mq, Particella 288/h di 276 mq e Particella 289/h di 107 mq per complessivi 688 mq

10° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA

Trascrizione n°22.473 del 04 agosto 2006 alla Casella n°33.796

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Maurizio Anni del 01 agosto 2006

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% della nuda proprietà dei fabbricati siti in comune di Selargius (CA) Km 4,2 SS 554 distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 893 sub 57 - 59 - 5 - 6.

N.d.R. [REDACTED] quindi la nuda proprietà deve intendersi attualmente come piena proprietà.

11° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIoglIMENTO DI SOCIETA

Trascrizione n°30.215 del 19 novembre 2007 alla Casella n°45.777

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Maurizio Anni del 19 novembre 2007

A Favore [REDACTED]  
[REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in comune di Selargius (CA) distinti al Catasto Terreni al Foglio 36 Particella 139 di 17.075 mq e 444 di 16.715 mq.

12° NOTA DI TRASCRIZIONE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Trascrizione n°25.844 del 06 dicembre 2010 alla Casella n°40.614

Titolo Atto Amministrativo dell'Ufficio del Registro di Cagliari del 16 settembre 2010

A Favore [REDACTED]  
[REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari Via del Mirto 13 censita al Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 12 particella 565 Sub 1 e quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in comune di Selargius (CA) distinti al Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 495 di 2.515 mq, 944 di 47 mq, 945 di 73 mq, 946 di 47 mq, 947 di 128 mq, 954 di 26 mq, 955 di 139 mq, 956 di 3 mq e 957 di 230 mq.

13° NOTA DI TRASCRIZIONE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Trascrizione n°19.550 del 11 novembre 2015 alla Casella n°24.473

Titolo Atto Amministrativo dell'Ufficio del Registro di Cagliari del 20 febbraio 2015

A Favore [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Immobile Quota pari al 12/18 della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari Via del Mirto 13 censita al Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 12 particella 565 Sub 1.

14° NOTA DI TRASCRIZIONE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Trascrizione n°2.322 del 08 febbraio 2016 alla Casella n°3.028

Titolo Atto Amministrativo dell'Ufficio del Registro di Cagliari del 23 luglio 2015

A Favore [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Immobile Quota pari al 12/18 della piena proprietà dei terreni siti in comune di Selargius (CA) distinti al Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 495 di 2.515 mq, 944 di 47 mq, 945 di 73 mq, 946 di 47 mq, 947 di 128 mq, 954 di 26 mq, 955 di

139 mq, 956 di 3 mq e 957 di 230 mq e quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in comune di Selargius (CA) distinti al Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 498 di 2.503 mq, 599 di 177 mq, 601 di 430 mq, 603 di 1.870 mq, 872 di 14 mq, 874 di 27 mq, 876 di 5 mq, 878 di 51 mq, 884 di 605 mq, 886 di 111 mq, 888 di 35 mq, 960 di 35 mq, 961 di 27 mq, 970 di 116 mq, 971 di 24 mq, 972 di 305 mq, 973 di 161 mq e 974 di 5 mq.

#### 15° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°21.780 del 03 ottobre 2018 alla Casella n°28.876

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Paolo Tardiola del 27 settembre 2018

A Favore Zedda Alessandra

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100 % della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari Via del Mirto 13 censita al Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 12 particella 565 Sub 1.

#### 16° NOTA DI TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Trascrizione n°21.781 del 03 ottobre 2018 alla Casella n°28.877

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Paolo Tardiola del 27 settembre 2018

A Favore [REDACTED]

Contro Floris Efsia nata a Cagliari il 01 maggio 1930

Immobile Quota pari a 6/12 della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari Via del Mirto 13 censita al Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 12 particella 565 Sub 1.

#### 17° NOTA DI TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Trascrizione n°21.782 del 03 ottobre 2018 alla Casella n°28.878

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Paolo Tardiola del 27 settembre 2018

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari a 5/12 della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari Via del Mirto 13 censita al Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 12 particella 565 Sub 1.

Nel seguito dunque si riportano le ulteriori due trascrizioni rilevate da parte dello scrivente nelle ispezioni svolte al giorno d'oggi. Lo scrivente precisa di aver di proposito mantenuto la medesima numerazione delle trascrizioni al fine di consentire un agevole confronto con i documenti già agli atti della procedura. Per tale ragione le due seguenti note avranno la numerazione progressiva successiva alla numerazione già imposta da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta debitrice.

21° NOTA DI TRASCRIZIONE CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Trascrizione n°19.236 del 19 ottobre 2020 alla Casella n°26.323

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Gianmassimo Sechi del 25 settembre 2020

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in Selargius censiti al Catasto Terreni Foglio 37 particelle 878, 884, 888, 886, 876, 874, 872, 914, 944, 945, 946, 947, 954, 955, 956, 957, 961, 970, 971, 974, 1534, 1535, 1536, 1537, 1557, 1558, 1563, 1564, 1567, 1568, 1569, 1570.

N.d.R. tale trascrizione risulta essere successiva all'accordo sostitutivo ex art. 11 Legge 241/1990 e s.m.e.i. del 20/02/2020 e ne contiene gli accordi sanciti tra le parti.

22° NOTA DI TRASCRIZIONE DEL DECRETO DI AMMISSIONE AL CONCORDATO PREVENTIVO

Trascrizione n°5.127 del 09 marzo 2021 alla Casella n°6.844

Titolo Atto Tribunale di Cagliari Repertorio 18/2019 del 02 dicembre 2020

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile:

Quota pari al 100% della piena proprietà dei fabbricati siti in Selargius censiti al Catasto Fabbricati Foglio 37 particella 893 subalterni 11, 32, 38, 39, 40, 43, 51, 55, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, particella 1631 subalterni 1 e 2

Quota pari al 50% della piena proprietà dei fabbricati siti in Selargius censiti al Catasto Fabbricati Foglio 37 particella 871;

Quota pari al 50% della piena proprietà dei fabbricati siti in Selargius censiti al Catasto Fabbricati Foglio 37 particella 867;

Quota pari al 50% della piena proprietà dei terreni siti in Selargius censiti al Catasto Terreni Foglio 37 Particelle 495 e 498;

Quota pari al 50% della piena proprietà dei terreni siti in Selargius censiti al Catasto Terreni Foglio 36 Particelle 139 e 444;

N.d.R. tale trascrizione risulta essere quella operata da parte dello scrivente in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Ulteriormente lo scrivente ha effettuato una verifica con il nominativo "[REDACTED]" reperendo tredici trascrizioni. Lo scrivente segnala l'anomalia relativa al soggetto fiscale individuato da due C.F.. Al fine di comporre il quadro nel massimo livello di dettaglio è stata eseguita l'ispezione anche sull'ulteriore C.F. fornendo nel seguito riscontro. I tecnici incaricati, come pedissequamente riportato al paragrafo precedente, avevano all'epoca individuato diciannove trascrizioni. Lo scrivente ha verificato, anche al giorno d'oggi la presenza delle stesse diciannove trascrizioni oltre ulteriori due trascrizioni con pubblicazione successiva alle ispezioni all'epoca svolte. Anche l'anomalia del C.F. della ditta tributaria fisica non ha comunque comportato variazioni ulteriori nei risultati verificati da parte dello scrivente. L'ispezione meccanografica fornisce un numero incongruo di trascrizioni che viene nella presente sede corretto da parte dello scrivente sulla base delle analisi svolte sui documenti.

Nel seguito si riporta l'elenco definitivo delle trascrizioni rilevate da parte dello scrivente allo stato attuale:

#### 1° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°9.181 del 16 maggio 1984 alla Casella n°11.528

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Ugo Pasolini del 27 aprile 1984

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% del terreno in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula censito in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287 di 2.480 mq, Particella 288 di 2.005 mq e Particella 289 di 1.425 mq

#### 2° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.006 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.204

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% del terreno in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula censito in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/d di 221 mq, Particella 288/d di 282 mq e Particella 289/d di 207 mq per complessivi 710 mq Quota pari ad 1/7 del terreno in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula censito in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/a di 910 mq, Particella 288/a di 49 mq, Particella 288/i di 16 mq, Particella 289/a di 40 mq e Particella 289/i di 12 mq per complessivi 1.027 mq

### 3° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.007 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.205

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% del fabbricato per civile abitazione in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula edificato su area censita in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/c di 226 mq, Particella 288/c di 281 mq e Particella 289/c di 231 mq per complessivi 738 mq Quota pari ad 1/7 del terreno in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula censito in Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 287/a di 910 mq, Particella 288/a di 49 mq, Particella 288/i di 16 mq, Particella 289/a di 40 mq e Particella 289/i di 12 mq per complessivi 1.027 mq

### 4° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.008 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.206

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 6/7 del fabbricato per civile abitazione in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula edificato su area censita in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/h di 305 mq, Particella 288/h di 276 mq e Particella 289/h di 107 mq per complessivi 688 mq

### 5° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.009 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.207

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 6/7 del fabbricato per civile abitazione in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula edificato su area censita in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/b di 190 mq, Particella 288/b di 261 mq e Particella 289/b di 250 mq per complessivi 701 mq

6° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.010 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.208

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 6/7 del fabbricato per civile abitazione in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula edificato su area censita in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/f di 210 mq, Particella 288/f di 280 mq e Particella 289/f di 198 mq per complessivi 688 mq

7° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.011 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.209

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 6/7 del terreno in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula distinto al Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/e di 216 mq, Particella 288/e di 280 mq e Particella 289/e di 203 mq per complessivi 699 mq

8° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.012 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.210

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 6/7 del terreno in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula distinto al Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/g di 202 mq, Particella 288/g di 280 mq e Particella 289/g di 195 mq per complessivi 677 mq

18° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA

Trascrizione n°22.474 del 04 agosto 2006 alla Casella n°33.797

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Maurizio Anni del 01 agosto 2006

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% della nuda proprietà dei fabbricati siti in comune di Selargius (CA) Km 4,2 SS 554 distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 893 sub 10 - 11 - 38 - 39 - 40

- 43.

N.d.R. [REDACTED] è deceduto quindi la nuda proprietà deve intendersi attualmente come piena proprietà.

19° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA

Trascrizione n°22.479 del 04 agosto 2006 alla Casella n°33.802

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Maurizio Anni del 01 agosto 2006

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% della piena proprietà dell'abitazione sita in comune di Cagliari distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 12 Particella 1.631 sub 1 e sub 2.

N.d.R. [REDACTED] sono deceduti quindi la nuda proprietà deve intendersi attualmente come piena proprietà.

11° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIoglimento DI SOCIETA'

Trascrizione n°30.215 del 19 novembre 2007 alla Casella n°45.777

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Maurizio Anni del 19 novembre 2007

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in comune di Selargius (CA) distinti al Catasto Terreni al Foglio 36 Particella 139 di 17.075 mq e 444 di 16.715 mq.

12° NOTA DI TRASCRIZIONE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Trascrizione n°25.844 del 06 dicembre 2010 alla Casella n°40.614

Titolo Atto Amministrativo dell'Ufficio del Registro di Cagliari del 16 settembre 2010

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari Via del Mirto 13 censita al Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 12 particella 565 Sub 1 e quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in comune di Selargius (CA) distinti al Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 495 di 2.515 mq, 944 di 47 mq, 945 di 73 mq, 946 di 47 mq, 947 di 128 mq, 954 di 26 mq, 955 di 139 mq, 956 di 3 mq e 957 di 230 mq.

13° NOTA DI TRASCRIZIONE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Trascrizione n°19.550 del 11 novembre 2015 alla Casella n°24.473

Titolo Atto Amministrativo dell'Ufficio del Registro di Cagliari del 20 febbraio 2015

A Favore [REDACTED]

Immobile Quota pari al 12/18 della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari Via del Mirto 13 censita al Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 12 particella 565 Sub 1.

14° NOTA DI TRASCRIZIONE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Trascrizione n°2.322 del 08 febbraio 2016 alla Casella n°3.028

Titolo Atto Amministrativo dell'Ufficio del Registro di Cagliari del 23 luglio 2015

A Favore [REDACTED]

Immobile Quota pari al 12/18 della piena proprietà dei terreni siti in comune di Selargius (CA) distinti al Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 495 di 2.515 mq, 944 di 47 mq, 945 di 73 mq, 946 di 47 mq, 947 di 128 mq, 954 di 26 mq, 955 di 139 mq, 956 di 3 mq e 957 di 230 mq e quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in comune di Selargius (CA) distinti al Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 498 di 2.503 mq, 599 di 177 mq, 601 di 430 mq, 603 di 1.870 mq, 872 di 14 mq, 874 di 27 mq, 876 di 5 mq, 878 di 51 mq, 884 di 605 mq, 886 di 111 mq, 888 di 35 mq, 960 di 35 mq, 961 di 27 mq, 970 di 116 mq, 971 di 24 mq, 972 di 305 mq, 973 di 161 mq e 974 di 5 mq.

15° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°21.780 del 03 ottobre 2018 alla Casella n°28.876

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Paolo Tardiola del 27 settembre 2018

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100 % della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari Via del Mirto 13 censita al Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 12 particella 565 Sub 1.

16° NOTA DI TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Trascrizione n°21.781 del 03 ottobre 2018 alla Casella n°28.877

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Paolo Tardiola del 27 settembre 2018

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari a 6/12 della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari Via del Mirto 13 censita al Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 12 particella 565 Sub 1.

17° NOTA DI TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Trascrizione n°21.782 del 03 ottobre 2018 alla Casella n°28.878

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Paolo Tardiola del 27 settembre 2018

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari a 5/12 della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari Via del Mirto 13 censita al Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 12 particella 565 Sub 1.

Nel seguito dunque si riportano le ulteriori tre trascrizioni rilevate da parte dello scrivente nelle ispezioni svolte al giorno d'oggi. Lo scrivente precisa di aver di proposito mantenuto la medesima numerazione delle trascrizioni al fine di consentire un agevole confronto con i documenti già agli atti della procedura. Per tale ragione le due seguenti note avranno la numerazione progressiva successiva alla numerazione già imposta da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta debitrice.

21° NOTA DI TRASCRIZIONE CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Trascrizione n°19.236 del 19 ottobre 2020 alla Casella n°26.323

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Gianmassimo Sechi del 25 settembre 2020

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in Selargius censiti al Catasto Terreni Foglio 37 particelle 878, 884, 888, 886, 876, 874, 872, 914, 944, 945, 946, 947, 954, 955, 956, 957, 961, 970, 971, 974, 1534, 1535, 1536, 1537, 1557, 1558, 1563, 1564, 1567, 1568, 1569, 1570.

N.d.R. tale trascrizione risulta essere successiva all'accordo sostitutivo ex art. 11 Legge 241/1990 e s.m.e.i. del 20/02/2020 e ne contiene gli accordi sanciti tra le parti.

22° NOTA DI TRASCRIZIONE DEL DECRETO DI AMMISSIONE AL CONCORDATO PREVENTIVO

Trascrizione n°5.127 del 09 marzo 2021 alla Casella n°6.844

Titolo Atto Tribunale di Cagliari Repertorio 18/2019 del 02 dicembre 2020

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile:

Quota pari al 100% della piena proprietà dei fabbricati siti in Selargius censiti al Catasto Fabbricati Foglio 37 particella 893 subalterni 11, 32, 38, 39, 40, 43, 51, 55, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, particella 1631 subalterni 1 e 2

Quota pari al 50% della piena proprietà dei fabbricati siti in Selargius censiti al Catasto Fabbricati Foglio 37 particella 871;

Quota pari al 50% della piena proprietà dei fabbricati siti in Selargius censiti al Catasto Fabbricati Foglio 37 particella 867;

Quota pari al 50% della piena proprietà dei terreni siti in Selargius censiti al Catasto Terreni Foglio 37 Particelle 495 e 498;

Quota pari al 50% della piena proprietà dei terreni siti in Selargius censiti al Catasto Terreni Foglio 36 Particelle 139 e 444;

N.d.R. tale trascrizione risulta essere quella operata da parte dello scrivente in ottemperanza all'incarico ricevuto.

23° NOTA DI ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DEL PAGAMENTO DEL CONGUAGLIO DI ONERI CONCESSORI

Trascrizione n°3.709 del 19 ottobre 2020 alla Casella n°26.326

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Gianmassimo Sechi del 25 settembre 2020

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Quota pari al 100% della piena proprietà dei fabbricati siti in Selargius censiti al Catasto Fabbricati Foglio 37 particella 893 subalterni 73, 74, 76, 77

N.d.R. tale trascrizione risulta essere successiva all'accordo sostitutivo ex art. 11 Legge 241/1990 e s.m.e.i. del 20/02/2020 e ne contiene gli accordi sanciti tra le parti.

Ulteriormente lo scrivente ha effettuato una verifica con il nominativo "[REDACTED]"

reperendo tredici trascrizioni. Lo scrivente segnala l'anomalia relativa al soggetto fiscale individuato da due C.F.. Al fine di comporre il quadro nel massimo livello di dettaglio è stata eseguita l'ispezione anche sull'ulteriore C.F. fornendo nel seguito riscontro. I tecnici incaricati, come pedissequamente riportato al paragrafo precedente, avevano all'epoca individuato diciannove trascrizioni. Lo scrivente ha verificato, anche al giorno d'oggi la presenza delle stesse diciannove trascrizioni oltre ulteriori tre trascrizioni con pubblicazione successiva alle ispezioni all'epoca svolte. Anche l'anomalia del C.F. della ditta tributaria fisica non ha comunque comportato variazioni ulteriori nei risultati verificati da parte dello scrivente.

Nel seguito si riporta l'elenco definitivo delle trascrizioni rilevate da parte dello scrivente allo stato attuale:

1° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°9.181 del 16 maggio 1984 alla Casella n°11.528

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Ugo Pasolini del 27 aprile 1984

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% del terreno in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula censito in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287 di 2.480 mq, Particella 288 di 2.005 mq e Particella 289 di 1.425 mq

2° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.006 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.204

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% del terreno in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula censito in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/d di 221 mq, Particella 288/d di 282 mq e Particella 289/d di 207 mq per complessivi 710 mq Quota pari ad 1/7 del terreno in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula censito in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/a di 910 mq, Particella 288/a di 49 mq, Particella 288/i di 16 mq, Particella 289/a di 40 mq e Particella 289/i di 12 mq per complessivi 1.027 mq

3° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.007 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.205

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% del fabbricato per civile abitazione in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula edificato su area censita in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/c di 226 mq, Particella 288/c di 281 mq e Particella 289/c di 231 mq per complessivi 738 mq Quota pari ad 1/7 del terreno in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula censito in Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 287/a di 910 mq, Particella 288/a di 49 mq, Particella 288/i di 16 mq, Particella 289/a di 40 mq e Particella 289/i di 12 mq per complessivi 1.027 mq

4° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.008 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.206

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 6/7 del fabbricato per civile abitazione in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula edificato su area censita in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/h di 305 mq, Particella 288/h di 276 mq e

Particella 289/h di 107 mq per complessivi 688 mq

5° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.009 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.207

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED].

Contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Immobile Quota pari al 6/7 del fabbricato per civile abitazione in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula edificato su area censita in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/b di 190 mq, Particella 288/b di 261 mq e Particella 289/b di 250 mq per complessivi 701 mq

6° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.010 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.208

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED].

Contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Immobile Quota pari al 6/7 del fabbricato per civile abitazione in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula edificato su area censita in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/f di 210 mq, Particella 288/f di 280 mq e Particella 289/f di 198 mq per complessivi 688 mq

7° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.011 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.209

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED].

Contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Immobile Quota pari al 6/7 del terreno in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula distinto al Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/e di 216 mq, Particella 288/e di 280 mq e Particella 289/e di 203 mq per complessivi 699 mq

8° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.012 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.210

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 6/7 del terreno in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula distinto al Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/g di 202 mq, Particella 288/g di 280 mq e Particella 289/g di 195 mq per complessivi 677 mq

20° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA

Trascrizione n°22.475 del 04 agosto 2006 alla Casella n°33.798

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Maurizio Anni del 01 agosto 2006

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% della nuda proprietà dei fabbricati siti in comune di Selargius (CA) Km 4,2 SS 554 distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 893 sub 32 – 60 – 55 – 51.

N.d.R. [REDACTED] la nuda proprietà deve intendersi attualmente come piena proprietà.

11° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIoglimento DI SOCIETA

Trascrizione n°30.215 del 19 novembre 2007 alla Casella n°45.777

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Maurizio Anni del 19 novembre 2007

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in comune di Selargius (CA) distinti al Catasto Terreni al Foglio 36 Particella 139 di 17.075 mq e 444 di 16.715 mq.

12° NOTA DI TRASCRIZIONE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Trascrizione n°25.844 del 06 dicembre 2010 alla Casella n°40.614

Titolo Atto Amministrativo dell'Ufficio del Registro di Cagliari del 16 settembre 2010

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari Via del Mirto 13 censita al Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 12 particella 565 Sub 1 e quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in comune di Selargius (CA) distinti al Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 495 di 2.515 mq,

944 di 47 mq, 945 di 73 mq, 946 di 47 mq, 947 di 128 mq, 954 di 26 mq, 955 di 139 mq, 956 di 3 mq e 957 di 230 mq.

13° NOTA DI TRASCRIZIONE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Trascrizione n°19.550 del 11 novembre 2015 alla Casella n°24.473

Titolo Atto Amministrativo dell'Ufficio del Registro di Cagliari del 20 febbraio 2015  
A Favore [REDACTED]

Immobile Quota pari al 12/18 della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari Via del Mirto 13 censita al Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 12 particella 565 Sub 1.

14° NOTA DI TRASCRIZIONE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Trascrizione n°2.322 del 08 febbraio 2016 alla Casella n°3.028

Titolo Atto Amministrativo dell'Ufficio del Registro di Cagliari del 23 luglio 2015  
A Favore [REDACTED]

Immobile Quota pari al 12/18 della piena proprietà dei terreni siti in comune di Selargius (CA) distinti al Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 495 di 2.515 mq, 944 di 47 mq, 945 di 73 mq, 946 di 47 mq, 947 di 128 mq, 954 di 26 mq, 955 di 139 mq, 956 di 3 mq e 957 di 230 mq e quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in comune di Selargius (CA) distinti al Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 498 di 2.503 mq, 599 di 177 mq, 601 di 430 mq, 603 di 1.870 mq, 872 di 14 mq, 874 di 27 mq, 876 di 5 mq, 878 di 51 mq, 884 di 605 mq, 886 di 111 mq, 888 di 35 mq, 960 di 35 mq, 961 di 27 mq, 970 di 116 mq, 971 di 24 mq, 972 di 305 mq, 973 di 161 mq e 974 di 5 mq.

15° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°21.780 del 03 ottobre 2018 alla Casella n°28.876

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Paolo Tardiola del 27 settembre 2018

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100 % della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari Via del Mirto 13 censita al Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 12 particella 565 Sub 1.

16° NOTA DI TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Trascrizione n°21.781 del 03 ottobre 2018 alla Casella n°28.877

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Paolo Tardiola del 27 settembre 2018

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari a 6/12 della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari Via del Mirto 13 censita al Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 12 particella 565 Sub 1.

17° NOTA DI TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Trascrizione n°21.782 del 03 ottobre 2018 alla Casella n°28.878

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Paolo Tardiola del 27 settembre 2018

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari a 5/12 della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari Via del Mirto 13 censita al Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 12 particella 565 Sub 1.

Nel seguito dunque si riportano le ulteriori tre trascrizioni rilevate da parte dello scrivente nelle ispezioni svolte al giorno d'oggi. Lo scrivente precisa di aver di proposito mantenuto la medesima numerazione delle trascrizioni al fine di consentire un agevole confronto con i documenti già agli atti della procedura. Per tale ragione le due seguenti note avranno la numerazione progressiva successiva alla numerazione già imposta da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta debitrice.

21° NOTA DI TRASCRIZIONE CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Trascrizione n°19.236 del 19 ottobre 2020 alla Casella n°26.323

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Gianmassimo Sechi del 25 settembre 2020

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in Selargius censiti al Catasto Terreni Foglio 37 particelle 878, 884, 888, 886, 876, 874, 872, 914, 944, 945, 946, 947, 954, 955, 956, 957, 961, 970, 971, 974, 1534, 1535, 1536, 1537, 1557, 1558, 1563, 1564, 1567, 1568, 1569, 1570.

N.d.R. tale trascrizione risulta essere successiva all'accordo sostitutivo ex art. 11 Legge 241/1990 e s.m.e.i. del 20/02/2020 e ne contiene gli accordi sanciti tra le parti.

## 22° NOTA DI TRASCRIZIONE DEL DECRETO DI AMMISSIONE AL CONCORDATO PREVENTIVO

Trascrizione n°5.127 del 09 marzo 2021 alla Casella n°6.844

Titolo Atto Tribunale di Cagliari Repertorio 18/2019 del 02 dicembre 2020

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile:

Quota pari al 100% della piena proprietà dei fabbricati siti in Selargius censiti al Catasto Fabbricati Foglio 37 particella 893 subalterni 11, 32, 38, 39, 40, 43, 51, 55, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, particella 1631 subalterni 1 e 2

Quota pari al 50% della piena proprietà dei fabbricati siti in Selargius censiti al Catasto Fabbricati Foglio 37 particella 871;

Quota pari al 50% della piena proprietà dei fabbricati siti in Selargius censiti al Catasto Fabbricati Foglio 37 particella 867;

Quota pari al 50% della piena proprietà dei terreni siti in Selargius censiti al Catasto Terreni Foglio 37 Particelle 495 e 498;

Quota pari al 50% della piena proprietà dei terreni siti in Selargius censiti al Catasto Terreni Foglio 36 Particelle 139 e 444;

N.d.R. tale trascrizione risulta essere quella operata da parte dello scrivente in ottemperanza all'incarico ricevuto.

## 24° NOTA DI ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DEL PAGAMENTO DEL CONGUAGLIO DI ONERI CONCESSORI

Trascrizione n°3.708 del 19 ottobre 2020 alla Casella n°26.325

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Gianmassimo Sechi del 25 settembre 2020

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Quota pari al 100% della piena proprietà dei fabbricati siti in Selargius censiti al Catasto Fabbricati Foglio 37 particella 893 subalterni 32, 55

N.d.R. tale trascrizione risulta essere successiva all'accordo sostitutivo ex art. 11 Legge 241/1990 e s.m.e.i. del 20/02/2020 e ne contiene gli accordi sanciti tra le parti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 3.4. Tabelle riassuntive

Alla luce delle ispezioni svolte sugli immobili e sui soci lo scrivente nel seguito riporta per ognuno dei lotti la composizione della proprietà per le diverse particelle catastali. Le seguenti conclusioni verranno presentate in forma tabellare al fine di consentire una maggiore fruibilità delle informazioni in esse contenute.

Di seguito si riporta il report per ciò che concerne il Lotto 1, quota pari al 100% della piena proprietà del complesso di fabbricati adibito a laboratorio lavorazioni carni, locale commerciale, capannoni officine e locali deposito, ubicato in Selargius via Nurra s.n. in prossimità del km 4,2 della S.S. 554:

LOTTO 1 – Comune di Selargius – Catasto Fabbricati – Foglio 37				
Particella	Subalterno	Socio proprietario	Immobile sottoposto ad ipoteca	registrazione ipoteca
893	11		NO	-
893	32		SI	R.P. 3708 R.G. 26325
893	38		NO	-
893	39		NO	-
893	40		NO	-
893	43		NO	-
893	51		NO	-
893	55		SI	R.P. 3708 R.G. 26325
893	70		NO	-
893	71		NO	-
893	72		NO	-
893	73		SI	R.P. 3709 R.G. 26326
893	74		SI	R.P. 3709 R.G. 26326
893	76		SI	R.P. 3709 R.G. 26326
893	77		SI	R.P. 3709 R.G. 26326

Di seguito si riporta il report per ciò che concerne il Lotto 2, quota pari al 50% della piena proprietà dell'abitazione sita in Selargius Via degli Astri 41:

LOTTO 2 – Comune di Selargius – Catasto Fabbricati – Foglio 37				
Particella	Subalterno	Socio proprietario	Immobile sottoposto ad ipoteca	registrazione ipoteca
871	-	[REDACTED]	NO	-

Di seguito si riporta il report per ciò che concerne il Lotto 3, quota pari al 100% della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari Via del Mirto 3:

LOTTO 3 – Comune di Cagliari – Catasto Fabbricati – Sezione A – Foglio 12				
Particella	Subalterno	Socio proprietario	Immobile sottoposto ad ipoteca	registrazione ipoteca
1631	1	[REDACTED]	NO	-
1631	2	[REDACTED]	NO	-

Di seguito si riporta il report per ciò che concerne il Lotto 4, quota pari al 50% della piena proprietà dell'abitazione sita in Selargius Via Campidano snc:

LOTTO 4 – Comune di Selargius – Catasto Fabbricati – Foglio 37				
Particella	Subalterno	Socio proprietario	Immobile sottoposto ad ipoteca	registrazione ipoteca
867	-	[REDACTED]	NO	-

Di seguito si riporta il report per ciò che concerne il Lotto 5, quota pari al 3/6 della piena proprietà del terreno agricolo sito in Selargius Località Terra Teula:

LOTTO 5 – Comune di Selargius – Catasto Terreni – Foglio 37				
Particella	Subalterno	Socio proprietario	Immobile sottoposto ad ipoteca	registrazione ipoteca
495	-	[REDACTED]	NO	-
498	-	[REDACTED]	NO	-

Di seguito si riporta il report per ciò che concerne il Lotto 6, quota pari al 3/6 della piena proprietà del terreno agricolo sito in Selargius Località Su Pezzu Mannu:

LOTTO 6 – Comune di Selargius – Catasto Terreni – Foglio 36				
Particella	Subalterno	Socio proprietario	Immobile sottoposto ad ipoteca	registrazione ipoteca
139	-	[REDACTED]	NO	-
444	-	[REDACTED]	NO	-

### 3.5. Conclusioni

Alla luce delle analisi effettuate lo scrivente conclude individuando gli immobili del Lotto 1 gravati da ipoteca derivante dall'Accordo Sostitutivo ex art. 11 L. 241/1990 e S.m.e.i. come da prospetto al paragrafo precedente. L'ipoteca è regolarmente iscritta presso i Registri Immobiliari. L'elenco delle particelle desumibile dalle iscrizioni coincide con l'elenco ricompreso all'interno dell'Accordo Sostitutivo ex art. 11 L. 241/1990 e S.m.e.i. anch'esso regolarmente trascritto.

All'interno delle tabelle riportate viene indicata anche la proprietà delle particelle e la nota di iscrizione relativa all'ipoteca.

Tutte le ulteriori particelle non ricomprese nel citato Accordo Sostitutivo e facenti parte dei diversi lotti di cui alla relazione di perizia prodotta dalla ditta debitrice non risultano essere gravati da alcuna ipoteca.

Lo scrivente ha analizzato ulteriormente la proposta di piano di concordato preventivo presentata da parte della ditta debitrice. Anche in questo caso non si presentano discrepanze relativamente alle individuazioni immobiliari e quanto emergente dalle attività di ispezione ipotecaria compiute all'interno delle operazioni peritali. Lo scrivente segnala, ad uso e consumo delle imminenti e future attività del Commissario Giudiziale e della Procedura in genere, il refuso presente alla pagina 33 della proposta di piano. In tale pagina, infatti viene erroneamente identificato il subalterno 70 del Lotto 1 come gravato da ipoteca. In tal senso lo scrivente precisa l'assenza di ipoteca su tale mappale libero da gravami ed escluso dall'Accordo Sostitutivo più volte citato.

I mappali di cui al Lotto 7 sono stati omessi dalla presente trattazione. Di tale Lotto 7 verranno effettuate le debite riflessioni all'interno dell'apposito capitolo.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### **4. Verifica della congruità dei valori dei beni immobili e mobili assunti in seno alla perizia redatta dagli esperti incaricati dalla debitrice**

##### **4.1. Premessa metodologica e precisazioni preliminari**

All'interno del presente capitolo verrà, come già sottolineato in premessa, fornita adeguato riscontro per ciò che concerne la parte immobiliare del patrimonio riferibile alla ditta concordataria secondo i valori e le quantità assunte in seno alla perizia redatta dagli esperti incaricati dalla ditta debitrice.

Per ognuno dei Lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 di cui alla perizia già in atti si provvederà, nel seguito della trattazione, ad analizzare tutte le qualità dimensionali e peculiari che concorrono a formarne il prezzo. Tutte le quantità, i dati ed i riferimenti di seguito elencati sono stati ricavati dalle elaborazioni e dagli studi effettuati attraverso le ricerche svolte ed attraverso le analisi dei documenti già nella disponibilità della procedura. Lo scrivente ha in primo luogo analizzato la documentazione fornita dalla procedura andando ad integrare gli elementi essenziali attraverso appositi e mirati studi effettuati direttamente su documenti reperibili dalle banche dati e direttamente sui luoghi. Le analisi sono state eseguite con l'essenziale ausilio delle ispezioni dirette. Queste, al momento attuale, sono state concluse nonostante l'emergenza sanitaria nazionale. Quest'ultima ha causato alcuni ritardi a carattere logistico in quanto vincolante ai fini del rispetto delle procedure raccomandate. Ciononostante, lo scrivente è stato in grado di sviluppare un livello di conoscenza approfondito in merito alle tematiche trattate nella presente relazione di perizia tecnica. Gli studi effettuati risultano essere soddisfacenti e forniscono una dettagliata risposta a quanto richiesto da parte dei quesiti posti alla base del presente mandato ed a supporto dell'attività del Commissario Giudiziale.

A partire dal prossimo paragrafo verranno passati in rassegna i distinti lotti secondo l'individuazione già effettuata da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta concordataria. Nel primo sottoparagrafo si provvederà a fornire un inquadramento urbanistico dei luoghi in grado di descrivere, per l'intero complesso edilizio, la disciplina urbanistica sia locale che sovracomunale vigente e la presenza di eventuali vincoli così come emerge dalle ispezioni svolte nelle operazioni peritali e dai dati raccolti. Tale analisi si baserà direttamente sulle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico locale in vigore e secondo i diversi aggiornamenti eventualmente svolti. Lo scrivente premette come nel seguito verrà riportata un'analisi di dettaglio approfondita della disciplina urbanistica.

Nel terzo sottoparagrafo verrà effettuata una descrizione dell'intero complesso edilizio volta principalmente all'individuazione dei diversi volumi oltre che alla descrizione dell'area limitrofa. Lo scrivente non ritiene comunque essenziale in tale fase di dover redigere una descrizione maggiormente approfondita del complesso immobiliare ritenendo comunque già esaustivo e sufficiente quanto ricompreso entro gli elaborati prodotti da parte della ditta concordataria.

I sottoparagrafi quarto e quinto saranno dedicati rispettivamente ad una breve riproposizione della storia catastale ed ipotecaria del complesso immobiliare.

All'interno delle analisi svolte è stata effettuata un'analisi approfondita legata all'individuazione della presenza di eventuali ~~de~~ difformità. Questa avrà il fine di evidenziare le incongruenze tra lo stato progettuale approvato, lo stato catastale e la situazione reale. Verrà in ultima analisi caratterizzato e qualificato il tipo di incongruenza eventualmente riscontrata con l'individuazione della procedura amministrativa utile alla bonifica della problematica funzionale al ripristino della liceità dell'immobile. Quanto sopra verrà effettuato qualora pertinente con lo studio oggetto della presente relazione di perizia.

In tale sede verrà effettuata una quantificazione degli oneri tecnici onnicomprensivi di tutte le voci di costo necessarie alla risoluzione della questione. Qualora non siano percorribili procedure amministrative utili alla bonifica verranno, nel caso, individuati tutti gli oneri necessari alla bonifica edilizia attraverso le demolizioni ed attraverso il ripristino della situazione ante abuso.

Nella parte conclusiva del paragrafo e successivamente in conclusione all'elaborato peritale verrà individuato il valore economico del complesso edilizio attraverso l'applicazione di una ben precisa metodologia estimativa. Verranno indicate le fonti attraverso le quali lo scrivente ha compiuto le indagini preventive di mercato indicandone la provenienza e le caratteristiche. Verranno formalizzati i calcoli economici sulla base di tutte le analisi eseguite ed effettuate propedeuticamente e sopra brevemente richiamate.

**4.2. Lotto 1 – “Complesso di fabbricati adibito a laboratorio lavorazioni carni, locale commerciale, capannoni officine e locali deposito ubicato in Selargius via Nurra s.n. in prossimità del km 4,2”**

**4.2.1. Inquadramento urbanistico**

Il complesso edilizio oggetto di stima risulta ubicato in una zona del Comune di Selargius facente parte della periferia cittadina. La fascia della periferia di Selargius è soggetta alla normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadini risultano essere stratificati e multilivello. All'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetto il complesso immobiliare. Lo stato attuale del complesso immobiliare risulta essere tale da imporre un'analisi non solo in grado di individuare e perimetrare la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili.

Attualmente il complesso edilizio artigianale produttivo si trova in esercizio, in uso e dunque soggetto alle manutenzioni ordinarie periodiche ed a quelle straordinarie programmate in grado di mantenerne la funzionalità. Quanto sopra a partire dalla stipula di apposito contratto di comodato a ditta terza che svolge un'attività commerciale identica rispetto a quella svolta da parte della ditta concordataria. Al fine di andare a valutare un potenziale reimpiego dell'area contemplandone una trasformazione dovranno essere valutate tutte le potenzialità urbanistiche consentite da parte degli strumenti attualmente in vigore. Questa dovrà inderogabilmente andare a fissare tutti gli interventi potenzialmente realizzabili sul complesso immobiliare in ipotesi di riuso e trasformazione secondo ogni possibilità consentita. Tale verifica, come precedentemente accennato, dovrà essere multilivello sui diversi ambiti normativi locali, regionali e nazionali.

All'interno del Piano Urbanistico Comunale il complesso edilizio ricade principalmente nella Zona Urbanistica omogenea C, sottozona C1 – Espansioni pianificate, comparto C1\_39. L'area di sedime è esterna al centro abitato cittadino andando a posizionarsi proprio nella fascia perimetrale più esterna. Per questa ragione l'area all'interno della quale è situato il bene risulta essere ordinata da diversi strumenti urbanistici su più livelli.

A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano urbanistico comunale di Selargius e dai Piani Particolareggiati ad esso subordinati.

A livello regionale forniscono le indicazioni del caso il Piano Paesaggistico Regionale ed i Piani di assetto ad esso subordinati.

A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come ad esempio quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico del complesso edilizio.

Nel seguito si fornisce un'analisi della normativa urbanistica così come descritta e secondo i livelli individuati. Il report nel seguito schematizzato deve intendersi come esaustivo in quanto completo di ogni elemento utile alla valutazione.

Normativa Urbanistica locale:

- 1) P.U.C. / Piano Urbanistico Comunale di Selargius  
Pubblicazione: Gazzetta Ufficiale n.29 del 22/07/2017

Il Piano Urbanistico della città di Selargius fu pubblicato nel B.U.R.A.S. n°29 del 22/07/2017 dopo formale verifica di coerenza con determina del Direttore Generale della pianificazione urbanistica territoriale e vigilanza edilizia delle Regione Sardegna n°941/DG del 25 maggio 2017 conseguente all'adozione definitiva avvenuta con Delibera del Consiglio Comunale del 23/09/2015.

L'immobile oggetto della presente relazione di perizia risulta essere localizzato all'interno di un comparto urbanistico eterogeneo formato da più sottozone nonostante la zona urbanistica omogenea all'interno del quale sorge l'intero complesso immobiliare risulta essere unica. Questa risulta essere esattamente la Zona C, Sottozona C1: Espansioni pianificate, comparto C1\_39.

Nel seguito si riporterà quanto previsto dalla pianificazione urbana per la sottozona C.

La disciplina riguardante la zona urbanistica omogenea Zona C, Sottozona C1: Espansioni pianificate, comparto C1\_39 viene trattata all'interno degli Articoli 5 e 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C.

All'interno "dell'Articolo: 5 - Zona C - Espansione Residenziale" viene riportato quanto segue:

1. *DEFINIZIONE: le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone B.*
1. *il PUC individua le zone per l'espansione residenziale, dimensionandole per unità funzionali integrate, da dotare delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, delle necessarie opere di allacciamento e di quelle necessarie a garantire una corretta e sicura edificazione;*

2. *la zona di espansione è suddivisa nelle seguenti sottozone:*

- ✓ *Sottozona C1 - espansioni pianificate, comprendenti in gran parte tutti i piani attuativi vigenti, attuati o in corso di attuazione, per i quali devono essere rispettate le norme relative ai piani attuativi stessi. Talune sottozone comprendono alcune aree stralciate da piani di lottizzazione e un'area cortilizia di un lotto già edificato in territorio di Monserrato;*
- ✓ *Sottozona C3 - espansioni in programma, comprendenti le nuove zone di espansione (C3.1, C3.2, C3.3, C3.4 in seguito denominate C3.i) del PUC la cui edificazione è subordinata alla formazione di Piani di Lottizzazione Convenzionata. Le aree per poter essere edificate dovranno trovare una soluzione unitaria e coordinata che tenga in giusta considerazione le problematiche evidenziate nei due assetti: Ambientale e Storico Culturale. Approvato il piano attuativo, i singoli titoli abilitativi potranno essere rilasciati una volta eseguite le opere idrauliche di eliminazione del rischio idrologico. Tra le aree C3i, sono stati individuati due lotti di natura residuale (C3.5, C3.6), non accorpabili ad altre zone omogenee data la loro peculiarità, attuabili con permesso di costruire diretto. Si tratta di un lotto stralciato dal Piano di Lottizzazione Bie Pauli (Cogoni Antonio) di proprietà comunale e di un reliquato di 20 mq nella Via Monte Spada al confine con Quartucciu.*
- ✓ *Le zone omogenee, C3.1, C3.4 e G1.36 sono aree soggette a trasformazione urbanistica che, come detto, deve avvenire nel rispetto degli elementi particolari emersi dagli studi dei tre assetti: Ambientale, Storico Culturale e Insediativo. Tali studi, hanno evidenziato la necessità di realizzare una viabilità che consenta di risanare sotto il profilo acustico e ambientale il primo centro abitato. Inoltre, per salvaguardare la saldatura dell'edificato della Selargius Est e Ovest, sempre del primo centro abitato, la predetta viabilità costituirà l'asse ideale di un parco verde lineare che unisce i due grandi parchi urbani identificabili, uno a ridosso del Rio Mortu e l'altro nel maggior compendio del Parco di San Lussorio. Il parco lineare a ridosso della strada proseguirà sino ad incontrare le aree verdi poste a ridosso della strada SS 554 per proseguire congiungendosi al parco lineare del Rio Nou giungendo così nell'area Parco del Molentargius nel Bella Rosa Minore. L'ipotesi progettuale di riferimento è riportata nella Tavola 12 del progetto di piano. La viabilità sarà costituita da una corsia per senso di marcia. Ai lati della strada saranno previste delle ampie aree di verde attrezzato la cui dimensione media per lato oscilla tra i 30 e i 50 metri.*

- ✓ L'ipotesi della tavola è atto di indirizzo nell'attuazione del PUC e su tale studio sono stati determinati gli standard di cessione soprattutto del verde attrezzato. Nel rispetto degli standard stabiliti per i tre comparti C3.1, C3.4 e G1.36, l'unico elemento vincolante è il mantenere riconoscibile il percorso del corridoio verde oggi riconoscibile. Pertanto ci potranno essere delle riduzioni e degli allargamenti del corridoio verde anche in relazione alla realizzazione delle vasche di laminazione necessarie al rispetto dell'invarianza idraulica, inserendosi nel contesto urbano e del verde attrezzato quali elementi di raccolta e deflusso naturale delle acque. La strada di cui al punto precedente, cosiddetta strada dei parchi, dovrà essere realizzata in modo tale da garantire la continuità strutturale e funzionale delle condizioni di connettività e di fruibilità alla scala dell'intero decorso del sistema lineare che si sviluppa sui lati della stessa, pertanto qualsiasi intervento attuativo non dovrà pregiudicare i suddetti requisiti di continuità alla scala complessiva.

## 2. INTERVENTI AMMISSIBILI:

1. in assenza di piani attuativi, negli immobili esistenti, sono ammessi i seguenti interventi: modifiche di destinazione, anche senza opere, fra gli usi residenziali e non, ammessi nella zona, opere interne, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
2. in presenza di piani attuativi sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
  - ✓ tutti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/01;
  - ✓ per gli edifici prospettanti su beni storico culturali dovranno essere rispettate per ogni singolo bene le specifiche prescrizioni, stabilite nella sezione del PUC intitolata Beni Storico Culturali, con particolare riferimento all'Elaborato 2 (Catalogo dei Beni Storico Culturali della RAS).

### 3. DESTINAZIONI D'USO:

1. oltre alla residenza sono ammessi: esercizi commerciali, attività artigianali non moleste non pericolose e non inquinanti di beni e servizi alle famiglie, pubblici esercizi, uffici e studi privati, autorimesse, depositi, strutture associative, sanitarie, sociali e religiose, attività culturali, turistiche, della ricerca, strutture direzionali, finanziarie, di ristoro, per l'ospitalità alberghiera e paralberghiera diffusa e di qualità. Le attività sanitarie, alberghiere dovranno avere un raggio d'influenza comunale altrimenti troveranno ubicazione nelle zone G (servizi generali).
2. per quanto concerne il numero, l'ubicazione e le dimensioni delle attività commerciali delle medie strutture di vendita si rimanda allo specifico Piano Commerciale Comunale.

### 4. INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE

1. per le sottozone C1 interessate da piani attuativi approvati, attuati o in corso di attuazione, valgono gli indici previsti dal PRG previgente, pertanto:
  - ✓ ex sottozona C1 da PRG  $ift = 1,50 mc/mq$ ;
  - ✓ ex sottozona C2 da PRG  $ift = 1,00 mc/mq$ ;
  - ✓ ex sottozona C1\* da PRG  $ift = 1,40 mc/mq$ ;
  - ✓ ex sottozona C1\*\* da PRG  $ift = 1,50 mc/mq$ ;
  - ✓ ex sottozona C2\* da PRG  $ift$ . - differenziato per ogni Piano di Zona.
2. per la sottozona C1.40  $ift = 1,00 mc/mq$ . Trattasi di parte di un lotto già edificato in territorio di Monserrato di cui tale sottozona C1.40 costituisce parte della relativa area cortilizia. In concreto questa volumetria non potrà essere utilizzata, salvo accordi di natura intercomunale allo stato non ipotizzabili stante il tessuto urbano ed edilizio consolidato nei due comuni contermini. Pertanto si conferma la destinazione di area cortilizia di zona di espansione già attuata in Comune di Monserrato e senza la concreta possibilità di essere accorpato ad altri lotti;

3. per le sottozone C1.41, C1.42, C1.43, C1.44, stralciate dal Piano di Lottizzazione Sa Serrianedda  $ift = 1,50 mc/mq$ . Tali sottozone sono state oggetto di interventi abusivi e oggetto di istanza di condono. Gli interventi sono attuabili per permesso di costruire diretto. Il singolo intervento, in caso di impossibilità a cedere le aree per servizi nella misura di 18 mq per abitante, comporta la monetizzazione delle predette aree affinché l'Amministrazione Comunale possa acquisirle al patrimonio comunale tra le aree individuate "S" nel PUC, soggette a procedimenti ablativi. Il costo della monetizzazione è pari al valore di mercato di un'area di caratteristiche equivalenti. Si da atto che il dimensionamento degli standard delle zone "S" è tale da soddisfare il fabbisogno delle zone A e B, nonché le mancate cessioni nei singoli comparti delle zone omogenee "C" derivanti da interventi di abusivismo edilizio e oggetto di condono.
4. per la sottozona C1.45 stralciata dal Piano di Lottizzazione Terr' e Forru (Putzu Igino)  $ift = 1,00 mc/mq$ . Il lotto è interessato da interventi edilizi oggetto di condono edilizio. Tale lotto potrà essere attuato con permesso di costruire diretto previa verifica della quantità di cessioni per standard. Nell'impossibilità di cedere la quantità calcolata potrà essere fatta la monetizzazione. Si da atto che il dimensionamento degli standard delle zone "S" è tale da soddisfare il fabbisogno delle zone A e B, nonché le mancate cessioni nei singoli comparti delle zone omogenee "C" derivanti da interventi di abusivismo edilizio e oggetto di condono.
5. per la sottozona C1.46, stralciata dal Piano di Lottizzazione Terr' e Forru (Putzu Igino), l'indice è nullo poiché trattasi di porzioni di lotti destinati a verde privato; questa situazione di fatto impone la rideterminazione della perimetrazione della zona omogenea C1.25 del Piano di Lottizzazione Terr' e Forru (Putzu Igino), includendo nello stesso quest'area C1.46 priva di volumetria e quindi destinata ad area cortilizia. Per la zona omogenea C1.25 viene rideterminato l'indice di fabbricabilità territoriale in ragione della volumetria massima sviluppabile dalla C1.25, ragguagliata con l'area ottenuta dalla somma della C1.25 e della C1.46 cortilizia. La determinazione del nuovo indice di fabbricabilità territoriale non modifica i diritti acquisiti e quindi l'indice di edificabilità fondiaria dei lotti convenzionati.

6. *per la sottozona C1.47 stralciata dal Piano di Lottizzazione Canelles-San Lussorio  $ift=1,00$  mc/mq. Il lotto è interessato da interventi edilizi oggetto di condono edilizio. Tale lotto potrà essere attuato con permesso di costruire diretto previa verifica della quantità di cessioni per standard. Nell'impossibilità di cedere la quantità calcolata potrà essere fatta la monetizzazione. Si da atto che il dimensionamento degli standard delle zone "S" è tale da soddisfare il fabbisogno delle zone A e B, nonché le mancate cessioni nei singoli comparti delle zone omogenee "C" derivanti da interventi di abusivismo edilizio e oggetto di condono.*
7. *per la sottozona C1.48 stralciata dal Piano di Lottizzazione Cardia-Bie Pauli  $ift=1,00$  mc/mq. Il lotto è interessato da interventi edilizi oggetto di condono edilizio. Tale lotto potrà essere attuato con permesso di costruire diretto previa verifica della quantità di cessioni per standard. Nell'impossibilità di cedere la quantità calcolata potrà essere fatta la monetizzazione. Si da atto che il dimensionamento degli standard delle zone "S" è tale da soddisfare il fabbisogno delle zone A e B, nonché le mancate cessioni nei singoli comparti delle zone omogenee "C" derivanti da interventi di abusivismo edilizio e oggetto di condono.*
8. *per le sottozone C1.49, C1.50, C1.51, stralciate dal Piano di Lottizzazione Bie Palma (Ing. Cogoni)  $ift = 1,00$  mc/mq. I lotti sono interessati da interventi edilizi oggetto di condono edilizio. Tali lotti potranno essere attuati con permesso di costruire diretto previa verifica della quantità di cessioni per standard. Nell'impossibilità di cedere la quantità calcolata potrà essere fatta la monetizzazione. Si da atto che il dimensionamento degli standard delle zone "S" è tale da soddisfare il fabbisogno delle zone A e B, nonché le mancate cessioni nei singoli comparti delle zone omogenee "C" derivanti da interventi di abusivismo edilizio e oggetto di condono.*

9. per la sottozona C1.52, stralciata dal Piano di Risanamento Paluna San Lussorio, trattasi di un'area che di fatto è pertinenza di fabbricati che sono stati oggetto di condono edilizio. Tale pertinenza fuoriesce dal perimetro del Piano di Risanamento Urbanistico. La sua inclusione in un'altra zona omogenea impedirebbe l'attuazione della stessa. Questa situazione impone l'inclusione della pertinenza all'interno della perimetrazione del PRU e senza che ciò comporti una potenzialità edificatoria. Pertanto occorre riperimetrare la zona omogenea del Piano di Risanamento Paluna San Lussorio, C1.2, includendo nella stessa l'area C1.52 priva di volumetria e quindi destinata ad area cortilizia. Per la zona omogenea C1.2 viene rideterminato l'indice di fabbricabilità territoriale in ragione della volumetria massima sviluppabile dalla C1.2, ragguagliata con l'area ottenuta dalla somma della C1.2 e della C1.52 cortilizia. La determinazione del nuovo indice fabbricabilità territoriale avviene senza modificare i diritti acquisiti e quindi senza la modifica dell'indice di fabbricabilità fondiaria dei lotti oggetto di convenzionamento.
10. per le sottozone C3.1, C3.2, C3.3 e C3.4 interessate da nuovi piani di lottizzazione previsti nel PUC:
- ✓ *ift = 0,20 mc/mq in assenza di accordi sostitutivi (ex art. 11 della L.241/90);*
  - ✓ *ift differenziato per ogni comparto, rappresentato nell'Elaborato n°7 della sezione del PUC intitolata Progetto di Piano, secondo le specifiche riportate negli articoli successivi, in caso di accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento finale (ex art. 11 della L.241/90).*
11. per la sottozona C3.5, lotto stralciato dal Piano di Lottizzazione Bie Pauli (Cogoni Antonio) di proprietà comunale, da attuare tramite permesso di costruire diretto, *ift = 1 mc/mq.*
12. per la sottozona C3.6, reliquato nella Via Monte Spada al confine con Quartucciu, *ift = 1,35 mc/mq, in analogia con la destinazione urbanistica già prevista nel PUC di Quartucciu; tale reliquato dovrà formare un unico lotto con quello intercluso retrostante in territorio di Quartucciu. La normativa da applicare è quella del Comune di Quartucciu (ift=1,50 mc/mq, Hmax= 7,50 m; allineamento ai fili fissi degli edifici esistenti; indice di copertura 0,50 mq/mq).*

5. **RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO:**

1. *per le sottozone C1, interessate da piani attuativi vigenti, attuati o in corso di attuazione, vale quanto previsto da ogni piano attuativo a cui si rimanda;*
2. *per le sottozone C1.41, C1.42, C1.43, C1.44: nel caso di demolizione e ricostruzione 45%, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Sa Serrianedda, nel caso di altri interventi non è ammesso l'incremento del rapporto di copertura esistente;*
3. *per la sottozona C1.45: nel caso di demolizione e ricostruzione 25%, per uniformità con quanto previsto nel Piano attuativo Piano di Lottizzazione Terr' e Forru (Putzu Igino), nel caso di altri interventi non è ammesso l'incremento del rapporto di copertura esistente;*
4. *per la sottozona C1.47: nel caso di demolizione e ricostruzione 35%, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Canelles-San Lussorio, nel caso di altri interventi non è ammesso l'incremento del rapporto di copertura esistente;*
5. *per la sottozona C1.48: nel caso di demolizione e ricostruzione 22%, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Cardia-Bie Pauli, nel caso di altri interventi non è ammesso l'incremento del rapporto di copertura esistente;*
6. *per le sottozone C1.49, C1.50, C1.51: nel caso di demolizione e ricostruzione 35%, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Bie Palma (Ing. Cogoni), nel caso di altri interventi non è ammesso l'incremento del rapporto di copertura esistente;*

7. *per le sottozone C3.1, C3.2, C3.3 e C3.4, varrà quanto stabilito da ogni piano attuativo, con o senza accordi sostitutivi (ex art. 11 della L.241/90). Il rapporto di copertura sarà determinato nello studio attuativo in ragione del coefficiente di permeabilità dei terreni quale concorso alla riduzione di tutti i parametri idraulici necessari alla rimozione del vincolo di carattere idrogeologico ovvero alla necessità di dover garantire il corretto equilibrio idrogeologico. In ogni caso la superficie coperta totale, compresa anche di corpi accessori (marciapiedi, camminamenti, tettoie, garage, ecc.) del lotto edilizio, non potrà in nessun caso superare il 50%. Il restante 50% dovrà essere sistemato a verde ovvero con pavimentazioni drenanti. In tali comparti si dovrà tendere, sotto il profilo idrologico, a garantire il principio dell'invarianza idraulica. In questi nuovi edifici ogni lotto edilizio dovrà avere un serbatoio di dimensioni adeguate, secondo le risultanze dello studio dell'invarianza idraulica, per trattenere le acque piovane nel periodo di massima intensità di pioggia.*
8. *per la sottozona C3.5: 40%, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Bie Pauli (Cogoni Antonio);*

#### 6. ALTEZZA MASSIMA:

1. *per le sottozone C1 interessate da piani attuativi vigenti, attuati o in corso di attuazione, vale quanto previsto da ogni piano attuativo a cui si rimanda;*
2. *per le sottozone C1.41, C1.42, C1.43, C1.44: nel caso di demolizione e ricostruzione 7,50 m al piano di sistemazione definitiva dei lotti e 8,00 m dalla quota del marciapiede antistante il fabbricato, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Sa Serrianedda, nel caso di altri interventi non è ammesso l'incremento dell'altezza esistente;*
3. *per la sottozona C1.45: nel caso di demolizione e ricostruzione 7,50 m, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Terr' e Forru (Putzu Igino), nel caso di altri interventi non è ammesso l'incremento dell'altezza esistente;*
4. *per la sottozona C1.47: nel caso di demolizione e ricostruzione 7,50 m, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Canelles-San Lussorio, nel caso di altri interventi non è ammesso l'incremento dell'altezza esistente;*
5. *per la sottozona C1.48: nel caso di demolizione e ricostruzione 7,50 m (nel Piano Cardia Bie Pauli non è indicata), nel caso di altri interventi non è ammesso l'incremento dell'altezza esistente;*

6. *per le sottozone C1.49, C1.50, C1.51: nel caso di demolizione e ricostruzione 7,50 m per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Bie Palma (Ing. Cogoni), nel caso di altri interventi non è ammesso l'incremento dell'altezza esistente;*
7. *per le sottozone C3.1, C3.2, C3.3 e C3.4: 18 m; trattasi di altezza massima da non superare. Compatibilmente con la natura degli studi specialistici dell'assetto ambientale e culturale, tra le diverse possibilità, si prediligeranno le tipologie edilizie con minore altezza.*
8. *per la sottozona C3.5: 7,50 m, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Bi e Pauli (Cogoni Antonio);*

#### **7. TIPOLOGIE EDILIZIE:**

1. *per le sottozone C1 interessate da piani attuativi vigenti, attuati o in corso di attuazione, vale quanto previsto da ogni piano attuativo a cui si rimanda;*
2. *per le sottozone C1.41, C1.42, C1.43, C1.44: nel caso di demolizione e ricostruzione casa a schiera mono o bifamiliare, nel rispetto dell'ubicazione dei nuovi corpi di fabbrica come indicati nel planivolumetrico della variante al Piano di Lottizzazione Sa Serrianedda.*
3. *per la sottozona C1.45: nel caso di demolizione e ricostruzione casa isolata o a schiera, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Terr' e Forru (Putzu Igino);*
4. *per la sottozona C1.47: nel caso di demolizione e ricostruzione casa isolata o a schiera, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Canelles-San Lussorio;*
5. *per la sottozona C1.48: nel caso di demolizione e ricostruzione casa isolata, binata o a schiera, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Cardia-Bie Pauli;*
6. *per le sottozone C1.49, C1.50, C1.51: nel caso di demolizione e ricostruzione casa isolata, binata o a schiera, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Bie Palma (Ing. Cogoni);*

7. *per le sottozone C3.1, C3.2, C3.3 e C3.4: edifici multipiano con prevalente sviluppo in altezza, salvo quanto stabilito nello specifico da ogni piano attuativo, con o senza accordi sostitutivi (ex art. 11 della L.241/90). La possibilità di sviluppare edifici del tipo estensivo (case isolate, binate o a schiera) è subordinato alla tutela dei beni culturali e ambientali così come illustrati nelle parti del PUC relative agli assetti Ambientale e Storico Culturale, per garantire i necessari parametri idraulici e idrogeologici necessari al rispetto delle particolarità di ogni zona C3.i, attraverso l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica;*
8. *per ogni piano attuativo (C3.i), ossia per le sottozone C3.1, C3.2, C3.3, C3.4, almeno l'80% delle abitazioni dovrà avere una superficie utile minima interna SU (al netto della Snr) di 70 mq. Il restante 20% delle abitazioni potrà avere una superficie utile (al netto della Snr) non inferiore a 35 mq.*
9. *per la sottozona C3.5: casa isolata o a schiera, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Bie Pauli (Cogoni Antonio).*

#### 8. DISTACCO MINIMO TRA PARETI FINESTRATE:

1. *metri 10,00 tra le pareti finestrate di vani abitabili, tenuto conto, di quanto previsto dagli artt. 28 e 53 del Regolamento Edilizio; in particolare l'art. 53 consente delle deroghe per il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;*
2. *in caso di altezze dei fabbricati superiori ai 10 m, la distanza tra le pareti finestrate dovrà essere almeno pari all'altezza del fabbricato più alto;*
3. *per le sottozone C1, interessate da piani attuativi vigenti, attuati o in corso di attuazione, rimane valido inoltre quanto previsto da ogni piano attuativo a cui si rimanda.*

#### 9. DISTACCO MINIMO DAI CONFINI DEL LOTTO:

1. *per le sottozone C1 interessate da piani attuativi vigenti, attuati o in corso di attuazione, vale quanto previsto da ogni piano attuativo a cui si rimanda;*
2. *per le sottozone C1.41, C1.42, C1.43, C1.44 nel caso di demolizione e ricostruzione 5m, se non in aderenza, fatti salvi i casi espressamente previsti nel planivolumetrico della variante al Piano di Lottizzazione Sa Serrianedda e i casi di arretramento dalla viabilità pubblica, la distanza non potrà essere inferiore a 2,50 m dal filo strada;*

3. *per la sottozona C1.45: nel caso di demolizione e ricostruzione 5m, fatti salvi i casi di arretramento dalla viabilità pubblica ad una distanza di 2,50 m dal filo strada, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Terr' e Forru (Putzu Igino);*
4. *per la sottozona C1.47: nel caso di demolizione e ricostruzione 5m, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Canelles-San Lussorio;*
5. *per la sottozona C1.48: nel caso di demolizione e ricostruzione 5m, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Cardia-Bie Pauli;*
6. *per le sottozone C1.49, C1.50, C1.51: nel caso di demolizione e ricostruzione 5m, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Bie Palma (Ing. Cogoni);*
7. *per le sottozone C3.1, C3.2, C3.3 e C3.4: 5m, salvo maggiori distanze stabilite da ogni piano attuativo, con o senza accordi sostitutivi (ex art. 11 della L.241/90);*
8. *per la sottozona C3.5: 5m, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Bie Pauli (Cogoni Antonio);*
10. **PARCHEGGI PRIVATI:** *quanto previsto dall'art. 31 del Regolamento Edilizio.*
11. **DISLOCAZIONE DELLE VOLUMETRIE NELLE ZONE C3.1, C3.2, C3.3 e C3.4:** *lo studio dei piani attuativi, oltre a garantire la tutela dei beni culturali e ambientali, dovrà essere condotto in modo tale che i volumi connessi siano ubicati lungo le arterie di maggior traffico.*
- ✓ *Le abitazioni e i volumi destinati al servizio della persona (asili nido, scuole, ecc.) dovranno essere lontani da fonti di rumore, soprattutto quello derivato da traffico veicolare.*
12. **STANDARD:**
  1. *si rimanda al successivo art. 29 delle presenti NTA, per quanto concerne le definizioni, gli interventi ammissibili, le destinazioni d'uso, gli indici e i parametri urbanistici;*
  2. *nei piani attuativi approvati, sottozone C1, lo standard per servizi è pari a 18 mq/ab;*

3. per le sottozone C3.1 e C3.4 la cessione minima per standard è pari a 41 mq/ab così distribuiti S1= 4,5 mq/ab S2= 2 mq/ab S4= 4,5 mq/ab S3= 30 mq/ab. Per le sottozone C3.2 e C3.3 la cessione minima per standard è pari a 26 mq/ab così ripartiti: S1= 4,50 mq/ab, S2= 2 mq/ab, S3= 15 mq/ab, S4= 4,5 mq/ab.
4. qualora dallo studio dei piani attuativi delle sottozone C3.1, C3.2, C3.3 e C3.4 dovesse emergere la necessità di avere maggiori aree di cessione, per garantire l'equilibrio idrogeologico della specifica zona in esame, l'incremento andrà a vantaggio delle aree S3;
5. la distribuzione delle aree destinate a standard nelle sottozone C3.i dovrà tener conto dell'effettiva fruibilità secondo la specifica destinazione (S1, S2, S3, S4), privilegiando l'accorpamento delle stesse e dei raggi di influenza per un'effettiva fruizione dei residenti;
6. per le zone omogenee C3.1, C3.4 e G1.36 valgono le prescrizioni di cui al precedente art. 5 comma 1 lett. b) punto 3.

**Articolo: 6 - Sottozone Omogenee C1 - Espansioni Pianificate**

1. Per tali sottozone C1 viene riportata di seguito la tabella indicante la numerazione e la denominazione di ogni piano attuativo indicato nel PUC, con la corrispondente zona urbanistica da PRG e la relativa tipologia di piano.

N. Piano attuativo nel PUC	Denominazione Piano attuativo	Tipo di Piano attuativo	Zona urbanistica da PRG
C1.1	Su Tremini De Baxiu	PRU	PRU
C1.2	Paluna San Lussorio	PRU	PRU
C1.3	Paluna San Lussorio	PEEP	C2*
C1.4	Canelles San Lussorio (Ex Cesa)	PEEP	C1**
C1.5	Su De Canelles	PEEP	C2*
C1.6	Bie Palma-Seminariu	PEEP	C2*
C1.7	Bie Palma	PEEP	C2*
C1.8	Santu Nigola 1	PEEP	C2*
C1.9	Santu Nigola 2	PEEP	C2*
C1.10	Flli Serri	PL	C2
C1.11	Bie Pauli (Cogoni Antonio)	PL	C2
C1.12	San Lussorio	PL	C2
C1.13	Santu Luxori	PL	C2
C1.14	Salux	PL	C2
C1.15	Canelles	PL	C2
C1.16	Su Coddu	PL	C2
C1.17	Canelles - San Lussorio	PL	C2
C1.18	Parco Verde	PL	C2
C1.19	Bie Palma (Ing. Cogoni)	PL	C2
C1.20	Putzu - Bie Pauli	PL	C2
C1.21	Cardia - Bie Pauli	PL	C2
C1.22	Bie Palma (Loddo)	PL	C2
C1.23	Man.Dei.	PL	C2
C1.24	Sa Serrianedda	PL	C1
C1.25	Terr' e Forru (Putzu Igino)	PL	C2
C1.26	Terr' e Forru - Bie Settimu	PL	C1
C1.27	Ex-Alcatel	PL	C2
C1.28	Sant' Antonio	PL	C1*
C1.29	Santu Nigola - Bie Settimu	PL	C2
C1.30	Bie Mara	PL	C2
C1.31	Santu Nigola (Cara Marco e piú)	PL	C2
C1.32	San Nicolò 3 (Cara Maria)	PL	C2
C1.33	Tranzellida (ex C.E.M.)	PL	C1
C1.34	Aresu Bruno	PL	C1
C1.35	Apice	PL	C1
C1.36	Su Pranu	PL	C1
C1.37	Su Planu 2*	PL	C1
C1.38	Su Planu	PRU	PRU
C1.39	Is Corrias	PRU	C2

Piani Sovraordinati:

2) P.A.I. / Piano Assetto Idrogeologico

Pubblicazione: Gazzetta Ufficiale n.67 del 10/07/2006

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I. regionale. Queste vengono identificate con un rischio basso dal punto di vista idrogeologico per ciò che concerne il rischio frana, mentre per ciò che concerne il rischio alluvione vengono identificate con un rischio elevato.

Come già identificato, per ciò che concerne il rischio frana, l'area viene individuata come "Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0)".

Per ciò che riguarda il rischio alluvione l'area è identificata come a rischio inondazione elevato Hi3 e parzialmente Hi4 molto elevato. Tale circostanza viene ben descritta all'interno degli articoli 23, 24, 27 e 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico che di seguito si riportano.

All'interno "dell'Articolo: 23 - Prescrizioni Generali Per Gli Interventi Ammessi Nelle Aree Di Pericolosità Idrogeologica" viene riportato quanto segue:

- 1. Nel presente Titolo III sono stabilite norme specifiche per prevenire, attraverso la regolamentazione degli interventi ammissibili, i pericoli idrogeologici e la formazione di nuove condizioni di rischio idrogeologico nel bacino idrografico unico della Regione Sardegna.*
- 2. Le disposizioni del presente Titolo III valgono solo nelle aree perimetrate dalla cartografia elencata nell'articolo 3 quali aree con pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), elevata (Hi3), media (Hi2) e moderata (Hi1), nonché quali aree con pericolosità da frana molto elevata (Hg4), elevata (Hg3), media (Hg2) e moderata (Hg1), con le caratteristiche definite nella Relazione Generale, a prescindere dall'esistenza di aree a rischio perimetrate e di condizioni di rischio a carico di persone, beni ed attività vulnerabili.*
- 3. Le disposizioni del presente Titolo III si applicano anche alle aree del bacino idrografico unico regionale diverse dalle aree di pericolosità idrogeologica ed espressamente indicate nell'articolo 26.*

4. *Nelle aree di pericolosità idrogeologica perimetrata dal PAI gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini delle presenti norme di attuazione sono definiti dall'articolo 31, comma 1, della legge 5.8.1978, n. 457, come riprodotto nell'articolo 3 del DPR 6.6.2001, n. 380, e consistono in:*
  1. *manutenzione ordinaria. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono considerati interventi di manutenzione ordinaria le opere interne di cui all'articolo 15 della LR 11.10.1985, n. 23;*
  2. *manutenzione straordinaria;*
  3. *restauro e risanamento conservativo;*
  4. *ristrutturazione edilizia;*
  5. *ristrutturazione urbanistica.*
5. *Nelle aree di pericolosità idrogeologica le attività antropiche e le utilizzazioni del territorio e delle risorse naturali esistenti alla data di approvazione del PAI continuano a svolgersi compatibilmente con quanto stabilito dalle presenti norme.*
6. *Gli interventi, le opere e le attività ammissibili nelle aree di pericolosità idrogeologica molto elevata, elevata e media sono effettivamente realizzabili soltanto:*
  1. *se conformi agli strumenti urbanistici vigenti e forniti di tutti i provvedimenti di assenso richiesti dalla legge;*
  2. *(28).subordinatamente alla presentazione, alla valutazione positiva e all'approvazione dello studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica di cui agli articoli 24 e 25, nei casi in cui lo studio è espressamente richiesto dai rispettivi articoli prima del provvedimento di approvazione del progetto, tenuto conto dei principi di cui al comma 9..*
7. *Nel caso di interventi per i quali non è richiesto lo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica i proponenti garantiscono comunque che i progetti verifichino le variazioni della risposta idrologica, gli effetti sulla stabilità e l'equilibrio dei versanti e sulla permeabilità delle aree interessate alla realizzazione degli interventi, prevedendo eventuali misure compensative.*

8. Anche in applicazione dei paragrafi 3.1.a) e 3.1.b) del D.P.C.M. 29.9.1998, nelle aree di pericolosità idrogeologica sono consentiti esclusivamente gli interventi espressamente elencati negli articoli da 27 a 34 e nelle altre disposizioni delle presenti norme, nel rispetto delle condizioni ivi stabilite comprese quelle poste dallo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica, ove richiesto. Tutti gli interventi non espressamente elencati sono inammissibili. Divieti speciali sono stabiliti negli articoli: 8, comma 6; 9, comma 2; 14, comma 4; 20, comma 1; 27, comma 3, lettera f.; 27, comma 4; 28, comma 2; 31, comma 4; 32, comma 2; 33, comma 4. Gli altri divieti indicati nelle presenti norme sono normalmente ribaditi a scopo esemplificativo e rafforzativo.

9. Allo scopo di impedire l'aggravarsi delle situazioni di pericolosità e di rischio esistenti nelle aree di pericolosità idrogeologica tutti i nuovi interventi previsti dal PAI e consentiti dalle presenti norme devono essere tali da:

1. migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di funzionalità del regime idraulico del reticolo principale e secondario, non aumentando il rischio di inondazione a valle;
2. migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di equilibrio statico dei versanti e di stabilità dei suoli attraverso trasformazioni del territorio non compatibili;
3. non compromettere la riduzione o l'eliminazione delle cause di pericolosità o di danno potenziale né la sistemazione idrogeologica a regime;
4. non aumentare il pericolo idraulico con nuovi ostacoli al normale deflusso delle acque o con riduzioni significative delle capacità di invasamento delle aree interessate;
5. limitare l'impermeabilizzazione dei suoli e creare idonee reti di regimazione e drenaggio;
6. favorire quando possibile la formazione di nuove aree esondabili e di nuove aree permeabili;
7. salvaguardare la naturalità e la biodiversità dei corsi d'acqua e dei versanti;
8. non interferire con gli interventi previsti dagli strumenti di programmazione e pianificazione di protezione civile;
9. adottare per quanto possibile le tecniche dell'ingegneria naturalistica e quelle a basso impatto ambientale;
10. non incrementare le condizioni di rischio specifico idraulico o da frana degli elementi vulnerabili interessati ad eccezione dell'eventuale incremento sostenibile connesso all'intervento espressamente consentito;
11. assumere adeguate misure di compensazione nei casi in cui sia inevitabile l'incremento sostenibile delle condizioni di rischio o di pericolo associate agli interventi consentiti;

12. *garantire condizioni di sicurezza durante l'apertura del cantiere, assicurando che i lavori si svolgano senza creare, neppure temporaneamente, un significativo aumento del livello di rischio o del grado di esposizione al rischio esistente;*
13. *garantire coerenza con i piani di protezione civile.*
10. *I singoli interventi consentiti dai successivi articoli 27, 28, 29, 31, 32 e 33 non possono comportare aumenti di superfici o volumi utili entro e fuori terra ovvero incrementi del carico insediativo che non siano espressamente previsti o non siano direttamente e logicamente connaturati alla tipologia degli interventi ammissibili nelle aree rispettivamente disciplinate e non possono incrementare in modo significativo le zone impermeabili esistenti se non stabilendo idonee misure di mitigazione e compensazione.*
11. *In caso di eventuali contrasti tra gli obiettivi degli interventi consentiti dalle presenti norme prevalgono quelli collegati alla tutela dalle inondazioni e alla tutela dalle frane.*
12. *Sono fatte salve e prevalgono sulle presenti norme le disposizioni delle leggi e quelle degli strumenti di gestione del territorio e dei piani di settore in vigore nella Regione Sardegna che prevedono una disciplina più restrittiva di quella stabilita dal PAI per le aree di pericolosità idrogeologica.*
13. *Le costruzioni, le opere, gli impianti, i manufatti oggetto delle presenti norme che siano interessati anche solo in parte dai limiti delle perimetrazioni del PAI riguardanti aree a diversa pericolosità idrogeologica si intendono disciplinati dalle disposizioni più restrittive.*
14. *Nelle ipotesi di sovrapposizione di perimetri di aree pericolose di diversa tipologia o grado di pericolosità si applicano le prescrizioni più restrittive nelle sole zone di sovrapposizione.*
15. *Nella formazione dei piani di protezione civile le autorità competenti tengono conto della perimetrazione delle aree di pericolosità idrogeologica e delle aree a rischio idrogeologico operata dal PAI. I Comuni indicati negli allegati C e D alle presenti norme predispongono, entro un anno dall'approvazione del PAI, i piani urgenti di emergenza previsti dall'articolo 1, comma 4, del decreto legge n. 180/1998 convertito dalla legge n. 267/1998. I piani urgenti devono essere aggiornati al variare delle condizioni di rischio.*

(28) Lettera sostituita con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 16/06/2020

*Articolo: 24 - Studi Di Compatibilità Idraulica*

1. *In applicazione dell'articolo 23, comma 6, lettera b., nei casi in cui è espressamente richiesto dalle presenti norme i progetti proposti per l'approvazione nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata, elevata e media sono accompagnati da uno studio di compatibilità idraulica predisposto secondo i criteri indicati nei seguenti commi.*
2. *Lo studio di compatibilità idraulica non sostituisce le valutazioni di impatto ambientale, le valutazioni di incidenza, gli studi di fattibilità, le analisi costi-benefici e gli altri atti istruttori di qualunque tipo richiesti dalle leggi dello Stato e della Regione Sardegna.*
3. *Lo studio di compatibilità idraulica:*
  1. *(29). è firmato da un ingegnere esperto nel settore idraulico; sulla base di motivata valutazione in relazione a interventi di effettiva complessità, l'ente competente all'approvazione dello studio di compatibilità idraulica può richiedere che il medesimo studio sia firmato da un ingegnere e da un geologo, ciascuno per quanto di competenza, iscritti ai rispettivi albi professionali. Nel caso di opere di mitigazione della pericolosità e del rischio, di opere in alveo e di attraversamenti dei corsi d'acqua lo studio è firmato da un ingegnere esperto nel settore idraulico e da un geologo, ciascuno per quanto di competenza, iscritti ai rispettivi albi professionali;*
  2. *valuta il progetto con riferimento alla finalità, agli effetti ambientali;*
  3. *analizza le relazioni tra le trasformazioni del territorio derivanti dalla realizzazione dell'intervento proposto e le condizioni dell'assetto idraulico e del dissesto idraulico attuale e potenziale dell'area interessata, anche studiando e quantificando le variazioni della permeabilità e della risposta idrologica della stessa area;*
  4. *verifica e dimostra la coerenza del progetto con le previsioni e le norme del PAI;*
  5. *prevede adeguate misure di mitigazione e compensazione all'eventuale incremento del pericolo e del rischio sostenibile associato agli interventi in progetto.*
4. *Nei casi in cui leggi regionali o norme di piani territoriali e piani di settore della Regione Sardegna subordinino l'approvazione di progetti localizzati in aree di pericolosità da piena alla formazione di studi idraulici equivalenti agli studi di compatibilità idraulica di cui al presente articolo questi ultimi possono essere sostituiti dai primi a condizione che contengano elementi valutativi di pari livello e che tale equivalenza sia espressamente dichiarata dal Segretario Generale dell'Autorità di Bacino. (30)*

5. Lo studio di compatibilità idraulica è predisposto secondo i criteri indicati nell'Allegato E alle presenti norme.
6. I soggetti pubblici o privati titolari dell'attuazione degli interventi di mitigazione delle condizioni di pericolosità idraulica e di rischio idraulico sono tenuti a formare e trasmettere alla Regione, al fine di predisporre elementi per le eventuali varianti del PAI di cui all'articolo 37, nuove mappature delle aree pericolose interessate dagli interventi elaborate alla scala della cartografia del PAI e con formati compatibili con il SIT della Regione.
7. È attribuita alla competenza dei comuni l'approvazione degli studi di compatibilità idraulica e degli studi di compatibilità geologica e geotecnica di cui alle norme tecniche di attuazione del Piano di assetto idrogeologico (PAI), riferiti a interventi rientranti interamente nell'ambito territoriale comunale, inerenti al patrimonio edilizio pubblico e privato, alle opere infrastrutturali a rete o puntuali, alle opere pubbliche o di interesse pubblico nonché agli interventi inerenti l'attività di ricerca e i prelievi idrici e per la conduzione delle attività agricole, silvocolturali e pastorali. Qualora tali interventi interessino l'ambito territoriale di più comuni, ovvero per tutte le altre tipologie di intervento ed in particolare le opere di mitigazione della pericolosità e del rischio, le opere in alveo e gli attraversamenti dei corsi d'acqua, la competenza all'approvazione degli studi di compatibilità idraulica e di compatibilità geologica e geotecnica è attribuita all'Autorità di bacino di cui alla legge regionale 6 dicembre 2006, n. 19 (Disposizioni in materia di risorse idriche e bacini idrografici).(31)
8. (32) Laddove le presenti norme prevedano la relazione asseverata, la stessa è redatta e firmata secondo quanto indicato nel comma 3 lett.a).

(29) Lettera sostituita con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 03/10/2019 e modificata con Deliberazione Comitato Istituzionale n.1 del 28/10/2019.

(30) Comma modificato dal Decreto del Presidente della Regione Sardegna n° 130 del 8 ottobre 2013

(31) La competenza sulla approvazione degli studi di compatibilità è stata modificata con la legge regionale n. 33/2014, articolo 1, comma 1.

(32) Comma introdotto con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 16/06/2020

*Articolo: 27 - Disciplina Delle Aree Di Pericolosità Idraulica Molto Elevata (Hi4)*

1. *Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, in materia di interventi strutturali e non strutturali di sistemazione idraulica e riqualificazione degli ambienti fluviali - individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI - nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:*
  1. *le opere e gli interventi idraulici per migliorare la difesa dalle alluvioni e la sicurezza delle aree interessate da dissesto idraulico;*
  2. *gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico degli alvei dei corsi d'acqua;*
  3. *le attività di manutenzione idraulica compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque e gli interventi eseguiti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 14.4.1993 e della legislazione di settore della Regione Sardegna;*
  4. *le opere di sistemazione e riqualificazione ambientale e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione riparia;*
  5. *le opere urgenti degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali.*
  6. *La competenza sulla approvazione degli studi di compatibilità è stata modificata con la legge regionale n. 33/2014, articolo 1, comma 1.*
  7. *(37). nelle more della emanazione delle disposizioni di cui agli articoli 9, 10, 11 e 12 sono altresì ammessi gli interventi agro-silvo-pastorali comportanti modeste modificazioni all'assetto idrogeologico del territorio, conformi all'attuale destinazione e indispensabili per una corretta conduzione dei fondi, le recinzioni dei fondi agricoli prive di opere murarie e pervie al deflusso idrico e le linee di distribuzione irrigue aziendali totalmente interrato, previa valutazione positiva da parte dell'autorità idraulica competente per territorio sulla relazione di compatibilità idraulica e/o geologica- geotecnica.*
  8. *(38). gli interventi di bonifica ambientale di siti inquinati;*
2. *(39)In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:*
  1. *la demolizione di edifici sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque;*
  2. *la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;*

3. *le opere di manutenzione ordinaria degli edifici e tutti gli altri interventi di edilizia libera di cui all'articolo 15 della LR 11 ottobre 1985, n. 23, comma 1 con esclusione di quelli di cui alle lettere d) e) j);*
4. *le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;*
5. *1.(40) gli interventi di manutenzione straordinaria che determinano frazionamenti o accorpamenti delle unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportanti variazione delle superfici delle singole unità immobiliari, a condizione che, con apposita relazione asseverata del tecnico incaricato, si dimostri per il singolo caso la riduzione della vulnerabilità rispetto alla situazione ante intervento, anche prevedendo la realizzazione di interventi di adeguamento e di misure di protezione locale ed individuale, il non aumento del carico antropico mediante concreto accertamento del numero di abitanti e utilizzatori effettivamente insediabili negli edifici, con valutazione degli elementi relativi alla superficie abitabile (D.M. sanità 5 luglio 1975), alla tipologia di abitanti e/o di utilizzatori, alle differenti funzioni e modalità di utilizzo e alle fasce orarie diurne e/o notturne di prevalente utilizzo;*
6. *2.(41) con esclusione dei piani interrati e dei piani seminterrati, questi ultimi considerati con riferimento all'effettivo fenomeno di allagamento, e con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione, gli interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento della superficie abitabile (D.M. sanità 5 luglio 1975) delle singole unità immobiliari a destinazione residenziale, anche con modifiche ai prospetti, a condizione che con apposita relazione asseverata del tecnico incaricato, venga dimostrata per il singolo caso la riduzione della vulnerabilità rispetto alla situazione ante intervento, il non aumento del carico antropico mediante concreto accertamento del numero di abitanti, anche prevedendo nel caso dei piani terra la realizzazione di interventi di adeguamento e di misure di protezione locale ed individuale quali la sopraelevazione del piano di calpestio, le necessarie opere per rendere gli edifici impermeabili all'acqua e adattabili alle situazioni di piena;*
7. *3.(42) con esclusione dei piani terra, interrati e seminterrati, gli ampliamenti delle singole unità immobiliari a destinazione residenziale ai sensi dell'art. 11 della LR 11 ottobre 1985, n. 23 e s.m.i e della direttiva di cui all'articolo 43 della LR n. 11 del 2017, con un limite massimo del 30 per cento del volume urbanistico esistente, a condizione che con apposita relazione asseverata del tecnico incaricato, venga dimostrato per il singolo caso, anche prevedendo la realizzazione di interventi di adeguamento e di misure di protezione locale ed individuale, il non aumento del carico antropico mediante concreto accertamento del numero di abitanti effettivamente insediabili negli edifici;*

8. *con la finalità di riqualificare il patrimonio esistente sotto l'aspetto dell'adattamento ai fenomeni di alluvione, di ridurre il consumo di suolo e di migliorare la tutela della pubblica incolumità, previa specifica deliberazione del Consiglio Comunale su proposta del privato interessato, gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici con destinazione residenziale esistenti nei centri edificati, anche mediante demolizione e ricostruzione, a condizione che lo studio di compatibilità dimostri la riduzione della vulnerabilità rispetto alla situazione ante intervento, il non aumento del carico antropico mediante concreto accertamento del numero di abitanti effettivamente insediabili negli edifici e senza aumento della superficie abitabile (D.M. sanità 5 luglio 1975); lo studio di compatibilità, inoltre, individua i necessari interventi di adattamento ai fenomeni di allagamento, di realizzazione di misure di protezione locale ed individuale, di sopraelevazione, anche con previsione di pilotis, del piano di calpestio a quota superiore alla piena con tempo di ritorno pari a 100 anni, di previsione di opere per la micro-laminazione diffusa mediante vasche di raccolta dell'acqua piovana, di divieto di nuovi locali interrati e seminterrati, di dismissione obbligatoria e irreversibile dei locali interrati e seminterrati esistenti e di realizzazione di altre misure di autoprotezione individuale, comprese quelle per rendere gli edifici impermeabili all'acqua e adattabili alle situazioni di piena, e quelle per la identificazione di luoghi sicuri per le persone posti al di sopra del livello della piena con tempo di ritorno pari a 500 anni.*
9. *gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;*
10. *le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di protezione dai terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;*

11. (43) *i mutamenti di destinazione d'uso secondo la disciplina di cui all'art. 11 della LR 11 ottobre 1985, n. 23 e s.m.i. e della direttiva di cui all'articolo 43 della LR n. 11 del 2017, compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici, a condizione che con apposita relazione asseverata del tecnico incaricato, venga dimostrata per il singolo caso la riduzione della vulnerabilità rispetto alla situazione ante intervento, anche prevedendo la realizzazione di interventi di adeguamento e di misure di protezione locale ed individuale, il non aumento del carico antropico mediante concreto accertamento del numero di abitanti e utilizzatori effettivamente insediabili negli edifici, con valutazione degli elementi relativi al non aumento della superficie abitabile (D.M. sanità 5 luglio 1975), alla tipologia di abitanti e/o di utilizzatori, alle differenti funzioni e modalità di utilizzo e alle fasce orarie diurne e/o notturne. Limitatamente alle unità immobiliari site al piano terra e ai piani interrati e/o seminterrati, aventi destinazioni d'uso diverse da quella residenziale è sempre escluso il mutamento di destinazione d'uso in residenziale, o turistico-ricettiva; per le unità immobiliari site al piano terra il suddetto mutamento è consentito nel rispetto dei presupposti sopra indicati, a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.09.1998.*
12. *i mutamenti di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 11 della LR 11 ottobre 1985, n. 23 e s.m.i. la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;*
13. (44) *le opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde, pergole e coperture;*
14. *la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina.*
3. *In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico, comprese le opere provvisorie temporanee funzionali agli interventi, nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente (45):*
1. *gli interventi di manutenzione ordinaria;*
  2. *gli interventi di manutenzione straordinaria;*
  3. *gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;*

4. *gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;*
5. *gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di infrastrutture a rete e puntuali riferite a servizi pubblici essenziali non delocalizzabili, che siano privi di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili e siano dichiarati essenziali;*
6. *la ricostruzione di infrastrutture a rete distrutte o danneggiate da calamità naturali, fatti salvi i divieti di ricostruzione stabiliti dall'articolo 3-ter del decreto legge n. 279/2000 convertito con modificazioni dalla legge n. 365/2000;*
7. *bis(46). A seguito di calamità naturali, ancorché già avvenute, cui siano conseguiti rilevanti danni a elementi delle infrastrutture a rete, pubbliche o di interesse pubblico, tali da aver determinato condizioni critiche nella accessibilità a centri abitati e a ampi comprensori caratterizzate da aziende o unità produttive in essi distribuite, previa specifica deliberazione della Giunta Regionale che, sulla base di motivata deliberazione dei consigli comunali degli enti locali interessati, dia atto delle condizioni di eccezionalità, urgenza e di rilevanza socio-economica, può essere assentita la realizzazione di opere provvisorie e temporanee di attraversamento dei corsi d'acqua e dei relativi elementi accessori, anche qualora non sia possibile il rispetto del franco idraulico e delle altre condizioni imposte dalla vigente normativa sulle costruzioni. La deliberazione comunale dovrà accertare che non vi siano alternative tecniche ed economiche sostenibili di immediata realizzabilità, stabilire che per le suddette opere sia identificato il periodo massimo di utilizzo in base al tempo necessario a realizzare interventi definitivi e ogni opportuno provvedimento atto a garantire l'esercizio dell'infrastruttura in condizioni di rischio residuo compatibile, mediante la previsione e l'approntamento di adeguate misure attive di protezione civile con particolare riferimento alla tutela della pubblica incolumità;*
8. *(47). le nuove infrastrutture a rete o puntuali previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e dichiarate essenziali e non altrimenti localizzabili; nel caso di condotte e di cavidotti, non è richiesto lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24 delle presenti norme qualora sia rispettata la condizione che tra piano di campagna e estradosso ci sia almeno un metro di ricoprimento, che eventuali opere connesse emergano dal piano di campagna per una altezza massima di 50 cm, che per le situazioni di parallelismo non ricadano in alveo e area golenale e che il soggetto attuatore provveda a sottoscrivere un atto con il quale si impegna a rimuovere a proprie spese tali elementi qualora sia necessario per la realizzazione di opere di mitigazione del rischio idraulico;*

9. (48). *allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti; nel caso di condotte e di cavidotti, non è richiesto lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24 delle presenti norme qualora sia rispettata la condizione che tra piano di campagna e estradosso ci sia almeno un metro di ricoprimento, che eventuali opere connesse emergano dal piano di campagna per una altezza massima di 50 cm e che il soggetto attuatore provveda a sottoscrivere un atto con il quale si impegna a rimuovere a proprie spese tali elementi qualora sia necessario per la realizzazione di opere di mitigazione del rischio idraulico;*
  10. (49). *i nuovi interventi di edilizia cimiteriale che prevedono la realizzazione di volumetrie, purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti;*
  11. *nuove infrastrutture, strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione occasionale dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto.*
4. *Nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata resta comunque sempre vietato realizzare:*
1. *strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabili per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle presenti norme;*
  2. *protezioni di colture agricole con rilevati capaci di ostacolare il deflusso delle acque;*
  3. *cambiamenti colturali o nuove colture arboree capaci di ostacolare il deflusso delle acque o di pregiudicare la stabilità degli argini;*
  4. *nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti(50);*
  5. (51). *nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;*
  6. *nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose";*
  7. *nuovi impianti tecnologici fuori terra ad eccezione dei ripetitori e dei tralicci per il trasporto dell'energia elettrica e di quelli espressamente consentiti dalle presenti norme.*
5. *Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettere d., e., f., g., esistenti alla data di approvazione del PAI, sono ammessi:*
1. *l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;*
  2. *la manutenzione ordinaria o straordinaria;*

3. *l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico- sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22;*
4. *1(52). completamenti di impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, conformi alla pianificazione di settore (Piano di tutela delle acque), per i quali sia necessaria, ai fini dell'adeguamento alle normative comunitarie, nazionali e regionali vigenti, l'esecuzione di interventi di modifica, integrazione e potenziamento funzionale, a condizione che gli eventuali nuovi manufatti ricadano ordinariamente entro l'area dell'impianto esistente, previa redazione di uno studio di compatibilità idraulica di cui all'art 24. Nello studio sono anche ricomprese le misure strutturali e non strutturali atte alla gestione del rischio, comprese le regole comportamentali e gestionali da tenere in occasione di eventi alluvionali e di allerte per rischio idrogeologico e/o idraulico, anche identificando luoghi sicuri per le persone posti al di sopra della piena con tempo di ritorno pari a 500 anni;*
5. *gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi idraulici, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22.*
6. *1.bis Sono inoltre consentiti le ricerche e i prelievi idrici purchè in tutte le aree pericolose le relative opere siano realizzate, attrezzate e mantenute in modo da non produrre erosione dei suoli, fenomeni di subsidenza o alterazioni permanenti della circolazione idrica naturale e comunque tali da non pregiudicare o aggravare la situazione esistente. Per tali attività, dovranno essere acquisiti tutti i nullaosta o autorizzazioni previste dalla normativa di settore.*
7. *(53). Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'art.24:*
  1. *è richiesto per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, fatta eccezione per quelli di cui alla lettera e).*
  2. *è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettera e);*
  3. *è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere e, f, f bis, g, h, i, l;*
  4. *è richiesto per gli interventi di cui al comma 5, lettere a, c, c1, d;*
  5. *è richiesto per gli interventi di cui al comma 5 bis.*
  6. *6bis(54) Gli interventi di cui al comma 2, lett. i) e l) sono corredati da relazione da parte del tecnico incaricato dal soggetto proponente che assevera motivatamente per il caso specifico il rispetto delle previsioni e finalità delle presenti norme di attuazione.*

8. (55). *Per gli interventi di cui al comma 1 lettera c), l'Autorità competente all'approvazione degli studi di compatibilità ai sensi della L.R. 33/2014, potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità idraulica o parte di esso, in relazione alla peculiarità dell'intervento.*

(37) Lettera sostituita con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 03/10/2019

(38) Lettera aggiunta con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 03/10/2019

(39) Comma modificato con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 del 3/10/2019

(40) Lettera sostituita con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 16/06/2020

(41) Lettera sostituita con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 16/06/2020

(42) Lettera sostituita con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 16/06/2020

(43) Lettera sostituita con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 16/06/2020

(44) Lettera sostituita con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 16/06/2020

(45) Capoverso sostituito con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 16/06/2020

(46) Lettera aggiunta con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 03/10/2019

(47) Lettera sostituita con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 03/10/2019

(48) Lettera sostituita con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 03/10/2019

(49) Lettera sostituita con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 03/10/2019

(50) Con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 6 del 18.12.2014 "Indirizzi interpretativi delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico in merito ai centri comunali di raccolta dei rifiuti (ecocentri)" si stabilisce che i centri comunali di raccolta dei rifiuti (ecocentri), per quanto illustrato in premessa, sono da intendersi esclusi dalla fattispecie degli interventi definiti nell'art. 27 (pericolosità idraulica), comma 4, lettera d e nell'art. 31 (pericolosità da frana), comma 4, lettera a delle Norme di Attuazione del PAI.

(51) Lettera sostituita con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 03/10/2019

(52) Lettera aggiunta con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 03/10/2019

(53) Comma sostituito con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 16/06/2020

(54) Comma inserito con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 16/06/2020

(55) Comma sostituito con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 16/06/2020

Articolo: 28 - Disciplina Delle Aree Di Pericolosità Idraulica Elevata (Hi3)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, nelle aree di pericolosità idraulica elevata sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 27.

2. Nelle aree di pericolosità idraulica elevata valgono i divieti generali di cui all'articolo 27, comma 4.

3. In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:

1. demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;

2. ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 27, comma 2, lettere e., f., a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione, escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano collocati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;

3. interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che le nuove superfici per uso abitativo o per uso economicamente rilevante siano realizzate escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano realizzati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;

4. nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;

5. (57) la realizzazione di manufatti non rilevanti dal punto di vista edilizio-urbanistico

4. *In deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 3, nei soli centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971 le opere sul patrimonio edilizio pubblico e privato esistente sono disciplinate dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi vigenti alla data di approvazione del PAI. Le nuove costruzioni e gli incrementi di volume o di superficie utile sono tuttavia consentiti nelle sole zone urbane edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ma escluse le aree libere di frangia, e sempre a condizione di essere realizzati per sopraelevazione a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni. Sono vietate la sopraelevazione del piano naturale di campagna e la realizzazione di nuovi volumi interrati e seminterrati.(58)*
5. *In ulteriore deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 3, nelle zone territoriali di cui al D.M. 2.4.1968, n. 1444 destinate ad usi agricoli possono essere realizzati, per una sola volta e con riferimento all'intera superficie del fondo esistente alla data di approvazione del PAI, nuovi edifici non altrimenti localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola purché destinati al servizio delle attività agricole o a residenza dei conduttori del fondo, nei limiti delle densità fondiari previste dagli strumenti urbanistici, sempre a condizione di collocare le vie di accesso e le superfici abitabili o utili a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni. Sono vietate la sopraelevazione del piano naturale di campagna e la realizzazione di nuovi volumi interrati e seminterrati.(59)*
6. *In tutte le zone territoriali omogenee, compatibilmente con i vincoli di tutela ambientale o paesistica, è consentito il recupero funzionale a fini residenziali, esclusivamente per le necessità dei conduttori dei fondi agricoli, di edifici ed annessi rustici esistenti alla data di approvazione del PAI e divenuti non idonei alla conduzione degli stessi fondi.*
7. *In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico è consentita la realizzazione di tutte le tipologie di sottoservizi a rete.*
8. *(60) Gli interventi di cui al comma 3, lett. a) b) c) d) sono corredati da relazione da parte del tecnico incaricato dal soggetto proponente che assevera motivatamente per il caso specifico il rispetto delle previsioni e finalità delle presenti norme di attuazione. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 è richiesto per gli interventi di cui ai commi 4, 5, 6 e 7.*

(57) Lettera sostituita con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 16/06/2020

(58) Comma modificato con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 del 27/02/2018

(59) Comma modificato con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 del 27/02/2018

(60) Comma modificato con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 del 16/06/2020

Anche all'interno del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni - Frana – Sardegna l'area sulla quale insiste il complesso edilizio viene classificata come Hg0 - Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali, per ciò che concerne il rischio frana, mentre la stessa area viene classificata come Hi3 - Hi Max: P2 - Classe di pericolosità: E4 - Classe di elemento a rischio: 1b - Codice di elemento: Ri3, per ciò che concerne il rischio alluvione.

All'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del sopra menzionato Piano di Gestione l'area viene trattata agli articoli 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 che di seguito si riportano.

#### *Articolo: 38 - Norme Generali In Materia Di Coordinamento Tra Pai E Pgra*

- 1. Il Piano di gestione del rischio di alluvioni, di seguito PGRA, è redatto ai sensi della direttiva 2007/60/CE e del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 (di seguito denominato D.lgs. 49/2010) ed è finalizzato alla gestione del rischio di alluvioni nel territorio della regione Sardegna.*
- 2. In conformità all'articolo 9 del D.lgs. 49/2010, le disposizioni del presente titolo disciplinano il coordinamento tra il PAI e i contenuti e le misure del PGRA, al fine di assicurare nell'intero territorio della Regione Sardegna la riduzione delle conseguenze negative per la salute umana, per il territorio, per i beni, per l'ambiente, per il patrimonio culturale e per le attività economiche e sociali derivanti dalle alluvioni.*

#### *Articolo: 39 - Ambito Territoriale Di Applicazione*

- 1. In coerenza con l'articolo 2 delle presenti Norme di Attuazione, l'ambito territoriale di applicazione del presente Titolo è costituito dall'intero territorio della Regione Sardegna, comprese le isole minori, coincidente con il distretto idrografico della Sardegna di cui all'art. 64 del DLgs 152/2006.*

*Articolo: 40 - Mappe Del Pai/Pgra: Mappe Della Pericolosità Da Alluvione, Mappe Del Danno Potenziale, Mappe Del Rischio Di Alluvioni, Mappe Delle Aree Di Pericolosità Da Inondazione Costiera. Coordinamento Dei Contenuti Delle Mappe Del Pgra Con Il Quadro Conoscitivo Derivante Dal Pai, Ai Sensi Dell'Articolo 9 Del D.Lgs. 49/2010*

1. *Le mappe del PGRA, costituite da Mappe della pericolosità da alluvione, Mappe del danno potenziale e Mappe del rischio di alluvioni e dalle Mappe delle aree di pericolosità da inondazione costiera, redatte nel rispetto della direttiva 2007/60/CE, del D.Lgs. 49/2010 e degli indirizzi operativi predisposti dai Ministeri competenti, costituiscono integrazione al PAI, integrano il quadro di riferimento per l'attuazione delle finalità e contenuti del PAI, ai sensi del precedente articolo 1 e vengono nel seguito denominate come mappe PAI/PGRA.*

2. *Le mappe della pericolosità idraulica identificano le tre classi seguenti:*

- ✓ *P3, ovvero aree a pericolosità elevata, con elevata probabilità di accadimento, corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno minore o uguale a 50 anni*
- ✓ *P2, ovvero aree a pericolosità media, con media probabilità di accadimento, corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno maggiore di 50 anni e minore o uguale a 200 anni;*
- ✓ *P1, ovvero aree a pericolosità bassa, con bassa probabilità di accadimento, corrispondenti ad aree inondabili da eventi*
- ✓ *con tempo di ritorno maggiore di 200 anni e minore o uguale a 500 anni.*

3. *Le mappe del rischio di alluvione rappresentano i livelli di rischio derivati dall'incrocio delle tre classi di pericolosità con le classi omogenee di danno potenziale, secondo la seguente matrice:*

*Classi di Danno Potenziale*

*Classi di Pericolosità Idraulica*

*P3  
D4  
D3  
D2  
D1*

*P2  
R4  
R4  
R3  
R1*

*P1  
R3 R2  
R3 R1  
R2 R1  
R1 R1*

4. *Le classi omogenee di danno potenziale sono rappresentate da D4 (danno potenziale molto elevato), D3 (danno potenziale elevato), D2 (danno potenziale medio) e D1 (danno potenziale moderato o nullo).*

5. *Le classi di rischio da alluvione che sono state definite sono R4 (rischio molto elevato); R3 (rischio elevato); R2 (rischio medio) e R1 (rischio moderato o nullo).*

*Articolo: 41 - Norme Per Le Aree Di Pericolosità Pai/Pgra*



1. *Nelle aree P3 si applicano le norme tecniche di attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) relative alle aree di pericolosità idraulica Hi4, con particolare riferimento all'articolo 27.*
2. *Nelle aree P2 si applicano le norme tecniche di attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) relative alle aree di pericolosità idraulica Hi3 e Hi2, con particolare riferimento agli articoli 28 e 29, in considerazione del tempo di ritorno associato alla singola area, desumibile dagli elaborati del PAI, del Piano stralcio delle fasce fluviali (PSFF) e degli studi di compatibilità idraulica redatti dai Comuni ai sensi del precedente articolo 8 e già approvati dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino.*
3. *Nelle aree P1 si applicano le norme tecniche di attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) relative alle aree di pericolosità idraulica Hi1, con particolare riferimento all'articolo 30, fatto salvo quanto specificato all'articolo 30 bis delle medesime norme.*
4. *Le aree di pericolosità da frana contenute nell'elaborato del PGRA denominato "Atlante delle aree di pericolosità da frana per singolo Comune", derivanti dal PAI e dagli studi di compatibilità geologica e geotecnica redatti dai Comuni ai sensi del precedente articolo 8 e già approvati dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino, sono soggette alle norme di attuazione del PAI in funzione della pericolosità individuata per la singola area tra Hg1, Hg2, Hg3 e Hg4.*
5. *In attuazione delle previsioni del precedente articolo 4, nelle more della loro approvazione ai sensi dell'art 31 della L.R.19/2006 e ai fini della salvaguardia dei territori da eventuali dissesti, le norme del presente Titolo V si applicano a decorrere dalla deliberazione di adozione da parte del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino.*
6. *In attuazione del precedente articolo 23, comma 14, nelle aree caratterizzate da differenti livelli di pericolosità derivanti da distinti strumenti di pianificazione dell'assetto idrogeologico, nel rispetto del principio di precauzione, si applicano le norme più restrittive nelle sole zone di sovrapposizione.*



7. *Le aree della pericolosità da alluvione e del rischio di alluvioni del PAI/PGRA sono conseguentemente modificate a seguito della conclusione delle procedure di variante al PAI ai sensi del precedente articolo 37 nonché a seguito della conclusione della procedura di approvazione del PSFF ai sensi della L.R. 19/2006.*
8. *Le aree caratterizzate da pericolosità da inondazione costiera (H<sub>i\_c</sub>) individuate nelle relative mappe del PGRA costituiscono le risultanze di un primo studio speditivo, a livello dell'intero territorio regionale, dei fenomeni di inondazione costiera. I Comuni sono tenuti ad aggiornare immediatamente i piani di emergenza comunali e intercomunali redatti ai sensi dell'art. 15 comma 3 bis della L. 225/1992 come modificato dalla L. 100/2012, relativi al rischio idraulico ed idrogeologico sulla base delle risultanze di tale studio speditivo.*
9. (68) *Le aree caratterizzate da sola pericolosità da inondazione costiera (H<sub>i\_c</sub>) sono regolate dalle norme d'uso che i Comuni e gli altri enti competenti, in coerenza con i principi e le finalità del PAI, definiscono nei propri strumenti di pianificazione territoriale, con particolare riferimento ai piani urbanistici comunali e ai piani di utilizzo dei litorali definiti dalla L.R. 45/1989 e smi.*
10. (69) *abrogato*
11. (70) *Nelle aree caratterizzate da sola pericolosità da inondazione costiera (H<sub>i\_c</sub>), gli interventi per i quali, alla data della deliberazione di adozione da parte del Comitato Istituzionale delle norme del presente Titolo V, sono già stati rilasciati atti di assenso comunque denominati ed eventuali rinnovi di concessioni esistenti, nonché gli interventi previsti nel piano di utilizzo dei litorali adottati entro la medesima data, possono essere realizzati subordinatamente alla redazione a cura dei soggetti attuatori di una verifica di sicurezza, la cui approvazione è di competenza dei Comuni. Tale verifica di sicurezza è finalizzata a identificare le azioni necessarie e le eventuali specifiche prescrizioni di protezione civile, anche in considerazione della stagionalità del fenomeno, in modo da conseguire condizioni di sicurezza sufficienti per gli utenti e da minimizzare il rischio di distruzione o danneggiamento grave dell'opera.*
12. *In attuazione del precedente articolo 4, comma 8, in sede di rilascio di concessioni e altri atti di assenso per le opere ricadenti nelle aree caratterizzate da pericolosità da inondazione costiera il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose o persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.*

(68) *Comma modificato con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 del 3/10/2019*

(69) *Comma abrogato con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 del 3/10/2019*

(70) *Comma modificato con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 del 3/10/2019*

#### *Articolo: 42 - Verifiche E Aggiornamenti Alle Mappe Del Pai/Pgra*

- 1. Le mappe della pericolosità e del rischio di alluvione di cui all'art. 40 sono verificate ed aggiornate almeno secondo le previsioni temporali della direttiva 2007/60/CE e del D.lgs. n. 49/2010.*
- 2. L'Autorità di Bacino può procedere anche a verifiche e aggiornamenti intermedi, anche sulla base delle proposte pervenute dai Comuni o da altri enti locali o soggetti competenti per territorio nonché sulla base di quanto previsto all'articolo 41, comma 6.*
- 3. Le verifiche e aggiornamenti intermedi, elaborati dall'Autorità di bacino, sono approvati con specifica deliberazione del Comitato Istituzionale, pubblicati sul sito internet istituzionale e sul BURAS.*

#### *Articolo: 43 - Contratti Di Fiume*

- 1. Il contratto di fiume, nell'ottica del raggiungimento degli obiettivi della direttiva 2000/60/CE e della direttiva 2007/60/CE, concorre alle finalità del PAI e del PGRA, quale strumento volontario di programmazione strategica e negoziata che contribuisce allo sviluppo locale delle aree interessate mediante la considerazione degli aspetti socio economici, sociali ed educativi, attraverso azioni di tutela, corretta gestione delle risorse idriche e valorizzazione dei territori e dei paesaggi fluviali, unitamente alla salvaguardia dal rischio idrogeologico.*
- 2. Per le finalità di cui al comma 1, l'Autorità di bacino, la Regione, gli Enti locali territorialmente interessati e gli altri soggetti competenti promuovono, attraverso il massimo coinvolgimento dei portatori di interessi diffusi, la sottoscrizione del contratto di fiume al fine di:*
  - i) contribuire allo sviluppo locale delle aree interessate e favorire la realizzazione integrata delle previsioni del PAI, del PGRA e degli altri strumenti di pianificazione dell'assetto idrogeologico;*
  - ii) identificare azioni concordate, anche di autodifesa individuale della popolazione, per la riduzione degli effetti delle alluvioni, a fronte di*

- concreti impegni assunti dai partecipanti al contratto di fiume, da verificare e monitorare periodicamente;
- iii) *coordinare le azioni di manutenzione dei corsi d'acqua non solo in funzione delle condizioni di rischio ma anche dell'esistenza delle strutture eco-sistemiche, della conservazione della biodiversità e della valorizzazione dei paesaggi fluviali;*
  - iv) *promuovere la partecipazione attiva del pubblico e la diffusione delle informazioni connesse alle tematiche di conoscenza e di gestione del rischio di tutela delle acque degli ecosistemi acquatici e dei paesaggi fluviali;*
  - v) *coinvolgere i vari enti competenti e i portatori di interessi diffusi in una gestione partecipata, su base volontaristica, delle problematiche inerenti al rischio idrogeologico, alla tutela dei corsi d'acqua e alla valorizzazione dei paesaggi fluviali.*

#### *Articolo: 44 - Scenari Di Intervento Strategico E Coordinato*

1. *Con la finalità di concorrere al perseguimento delle finalità del PAI e di migliorare la conoscenza a supporto delle attività di preparazione, prevenzione e pianificazione e gestione del rischio di alluvioni, gli scenari di intervento strategico definiti dal PGRA sono finalizzati all'individuazione di possibili scenari coordinati di realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idrogeologico.*
2. *Ogni scenario contiene la descrizione delle principali caratteristiche e delle criticità idrogeologiche dello specifico corso d'acqua e individua il quadro di riferimento generale per gli interventi di mitigazione del rischio, anche sulla base della valutazione di costi e benefici derivanti dalla realizzazione delle opere previste.*
3. *Oltre quanto già stabilito dall'articolo 40, comma 1, costituiscono, altresì, integrazione al quadro di riferimento del PAI/PGRA anche le tavole contenute negli Scenari di intervento strategico e coordinato definiti dal PGRA, in riferimento alle quali si applicano le previsioni dell'articolo 41, commi 5 e 6.*

*Articolo: 45 - Attivazione Della Piattaforma Per La Gestione E Il Monitoraggio Delle Opere Di Mitigazione Del Rischio Idrogeologico*

- 1. Con la finalità di definire il quadro aggiornato della consistenza e dello stato di realizzazione delle opere di mitigazione e di supportare la pianificazione delle nuove opere e la programmazione di risorse finanziarie per la gestione e la manutenzione di quelle esistenti, la Regione provvede alla attivazione di apposita piattaforma informatica per la geolocalizzazione delle opere di mitigazione del rischio idrogeologico e per la raccolta delle informazioni tecnico-amministrative relative alla singola opera, quali anno di realizzazione e di collaudo, tipologia dell'opera, ente gestore, finanziamenti previsti per la manutenzione o per altri interventi, e altre informazioni descrittive dell'opera e funzionali alla sua gestione.*
- 2. La piattaforma e la banca dati ad essa correlata sono alimentate dalle pubbliche amministrazioni regionali e locali e dagli enti gestori coinvolti nella realizzazione e nella gestione delle opere.*

*Articolo: 46 - Attivazione Del Repertorio Regionale Delle Frane*

- 1. Con la finalità di costituire la base conoscitiva per la valutazione della pericolosità e del rischio da frana e di consentire anche una idonea programmazione degli interventi di mitigazione del rischio idrogeologico, la Regione provvede alla attivazione del Repertorio regionale delle frane, anche come aggiornamento del progetto IFFI (Inventario dei Fenomeni Franosi in Italia).*
- 2. Il popolamento del Repertorio è effettuato con il coinvolgimento dei Comuni e degli altri enti competenti, al fine di ottenere informazioni aggiornate e di elevato dettaglio, sulla base di indicazioni operative dell'Autorità di Bacino.*

*Articolo: 47 - Invarianza Idraulica*

- 1. Per invarianza idraulica si intende il principio in base al quale le portate di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate nei recettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione.*
- 2. I comuni in sede di redazione degli strumenti urbanistici generali o di loro varianti generali e in sede di redazione degli strumenti urbanistici attuativi, stabiliscono che le trasformazioni dell'uso del suolo rispettino il principio dell'invarianza idraulica.*

3. *Gli strumenti urbanistici generali ed attuativi individuano e definiscono le infrastrutture necessarie per soddisfare il principio dell'invarianza idraulica per gli ambiti di nuova trasformazione e disciplinano le modalità per il suo conseguimento, anche mediante la realizzazione di vasche di laminazione.*
4. *Sono fatte salve eventuali normative già adottate dai comuni per l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica.*
5. *La Regione approva normative specifiche con l'obiettivo di incentivare il perseguimento del principio della invarianza idraulica anche per i contesti edificati esistenti.*
6. *(71) Gli studi redatti in attuazione dei precedenti commi sono approvati dal Comune competente per territorio che è tenuto, inoltre, a vigilare sull'effettiva attuazione degli interventi atti a garantire il rispetto del principio dell'invarianza idraulica a seguito della trasformazione dei luoghi.*
7. *(72) I Comuni redigono gli studi finalizzati al rispetto del principio dell'invarianza idraulica in riferimento agli strumenti attuativi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 21 della Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45, con esclusione dei piani particolareggiati dei centri di antica e prima formazione e dei piani attuativi che interessano parti di territorio classificate come zone A o B ai sensi del D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U e con esclusione dei piani attuativi già adottati definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale alla data del 23.11.2016.*

*(71) Comma aggiunto con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 del 3/10/2019*

*(72) Comma aggiunto con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 del 3/10/2019*

### 3) P.P.R. / Piano Paesaggistico Regionale Sardegna

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno dell'Articoli 6, 8, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 28, 29, 30, 33, 37, 91, 92, 93, 107, 112 del Piano. L'area in oggetto è classificata come nell'Ambito di Paesaggio - 01 Golfo di Cagliari.

Nel seguito si riportano gli articoli sopra individuati.

#### *“Articolo: 6 - Ambiti di paesaggio, beni e componenti*

1. *Per ambiti di paesaggio s'intendono le aree definite in relazione alla tipologia, rilevanza ed integrità dei valori paesaggistici, identificate nelle tav. 1.1 e 1.2 attraverso un processo di rilevazione e conoscenza, ai sensi della Parte II del P.P.R., in cui convergono fattori strutturali, naturali e antropici, e nei quali sono identificati i beni paesaggistici individui o d'insieme.*
2. *Per beni paesaggistici individui s'intendono quelle categorie di beni immobili i cui caratteri di individualità ne permettono una identificazione puntuale.*
3. *Per beni paesaggistici d'insieme s'intendono quelle categorie di beni immobili con caratteri di diffusività spaziale, composti da una pluralità di elementi identitari coordinati in un sistema territoriale relazionale.*
4. *Per componenti di paesaggio s'intendono quelle tipologie di paesaggio, aree o immobili articolati sul territorio, che costituiscono la trama ed il tessuto connettivo dei diversi ambiti di paesaggio.*
5. *Per beni identitari si intendono quelle categorie di immobili, aree e/o valori immateriali, che consentono il riconoscimento del senso di appartenenza delle comunità locali alla specificità della cultura sarda.*
6. *Il P.P.R. detta per ciascun ambito di paesaggio la disciplina di tutela tramite il complesso degli atti e degli strumenti di governo territoriale di cui agli articoli 10 e 11.*

#### *Articolo: 8 - Disciplina dei beni paesaggistici e degli altri beni pubblici*

1. *I beni paesaggistici definiti dall'art. 6, commi 2 e 3, disciplinati dalla Parte II del P.P.R., sono costituiti da quegli elementi territoriali, areali o puntuali, di valore ambientale, storico culturale ed insediativo che hanno carattere permanente e sono connotati da specifica identità, la cui tutela e salvaguardia risulta indispensabile per il mantenimento dei valori fondamentali e delle risorse essenziali del territorio, da preservare per le generazioni future.*

2. Sono soggetti a tutela le seguenti categorie di beni paesaggistici:

1. gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 134, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 157 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.;
2. gli immobili e le aree previsti dall'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.;
3. gli immobili e le aree ai sensi degli artt. 134, comma 1 lett.c), 143 comma 1 lett. i) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.

3. Rientrano altresì tra le aree soggette alla tutela del P.P.R.:

1. quelle sottoposte a vincolo idrogeologico previste dal R.D.L. n.3267 del 30 dicembre 1923 e relativo Regolamento R.D. 16 maggio 1926, n. 1126;
  2. i territori ricompresi nei parchi nazionali o regionali e nelle altre aree naturali protette in base alla disciplina specifica del Piano del parco o dei decreti istitutivi;
  3. le riserve e i monumenti naturali e le altre aree di rilevanza naturalistica e ambientale ai sensi della L.R. n. 31/89.
4. L'individuazione dei beni di cui ai commi precedenti costituisce accertamento delle caratteristiche intrinseche e connaturali dei beni immobili e delle risorse essenziali del territorio. Le conseguenti limitazioni alla facoltà di godimento dei beni immobili non danno luogo ad indennizzo ai sensi dell'art. 145, comma 4, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod., e hanno valore a tempo indeterminato.
5. Dal momento dell'adozione del P.P.R. e fino alla sua approvazione, si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e successive modifiche ed integrazioni, in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni degli articoli 47, 48, 49 e 52.
6. Ai beni paesaggistici individuati dal presente P.P.R. si applicano le disposizioni degli artt. 146 e 147 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 e succ. mod. ed int. e del D.P.C.M. 12.12.2005.

*Articolo: 12 - Ambiti di paesaggio. Disciplina generale*

1. Negli ambiti di paesaggio, salva l'applicazione di diverse disposizioni previste dal presente P.P.R., sono in tutti i casi ammessi:
  1. gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico, di ristrutturazione e restauro che non alterino lo stato dei luoghi, il profilo esteriore, la volumetria degli edifici, la destinazione d'uso ed il numero delle unità immobiliari; è consentita la realizzazione di eventuali volumi tecnici di modesta entità, strettamente funzionali alle opere e comunque tali da non alterare lo stato dei luoghi;
  2. gli interventi di cui alle lettere b), c), d) e), f), g), h), l), m), n) e p) dell'art. 13 della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23, integrato dall'art. 1 della L.R. n. 5 del 2003;
  3. gli interventi direttamente funzionali alle attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi o dell'assetto idrogeologico del territorio;
  4. le opere di forestazione, di taglio e riconversione colturale e di bonifica, antincendio e conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste, purché previsti e autorizzati dall'autorità competente, secondo la disciplina della pianificazione di settore e le previsioni del Piano regionale di previsione, prevenzione e lotta attiva contro gli incendi boschivi;
  5. le opere di risanamento e consolidamento degli abitati e delle aree interessate da fenomeni franosi, nonché opere di sistemazione idrogeologica e di bonifica dei siti inquinati.
2. In ogni caso sono inedificabili in quanto sottoposti a vincolo di integrale conservazione dei singoli caratteri naturalistici, storico morfologici e dei rispettivi insiemi i terreni costieri compresi in una fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche se elevati sul mare e per le isole minori nei 150 metri, con esclusione di quelli ricadenti nelle zone omogenee C, D e G contermini ai comuni o alle frazioni, e di quelli previsti al comma 2, punto 3, dell'art. 20. La realizzazione degli interventi nelle suddette aree è subordinata all'intesa di cui all'art.11.
3. La disposizione di cui al precedente comma trova applicazione anche nei casi disciplinati dall'art.15 delle presenti norme.

*Articolo: 13 - Ambiti di paesaggio. Disciplina specifica*

1. Al fine di prevedere efficaci azioni di tutela e valorizzazione del territorio e di individuare specifiche aree di intervento unitarie della pianificazione subordinata, il P.P.R. detta, per ciascun ambito di paesaggio, la disciplina di tutela in conformità all'art. 6 comma 6.

2. *Al fine di supportare adeguatamente le relative prescrizioni, fanno parte integrante del P.P.R. le schede tecniche di cui all'art. 4, redatte per ogni ambito di paesaggio, che comprendono:*
  1. *l'analisi delle specifiche caratteristiche storico-culturali, naturalistiche, morfologiche ed estetico-percettive, delle loro correlazioni e integrazioni;*
  2. *la definizione degli elementi e dei valori paesaggistici da tutelare, valorizzare e recuperare;*
  3. *l'analisi delle dinamiche di trasformazione del territorio;*
  4. *l'individuazione dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del paesaggio;*
  5. *la definizione degli obiettivi di qualità paesaggistica;*
  6. *la determinazione degli interventi di tutela e valorizzazione paesaggistica, da realizzarsi coerentemente con le azioni e gli investimenti finalizzati allo sviluppo economico e produttivo delle aree interessate;*
  7. *le indicazioni delle modalità di realizzazione degli interventi di tutela e valorizzazione, di trasformazione sostenibile e di riqualificazione e recupero da attuare all'interno dell'ambito.*
3. *Le azioni di trasformazione del territorio ammesse all'interno di ciascun ambito di paesaggio, nel rispetto delle previsioni del P.P.R. e di quelle poste dalla pianificazione attuativa sottordinata, debbono assicurare il perseguimento di un grado elevato di qualità paesaggistica.*
4. *Le azioni di trasformazione del territorio tendono in particolare al conseguimento dei seguenti obiettivi:*
  1. *mantenimento delle caratteristiche, dei valori costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali;*
  2. *previsione di linee di sviluppo compatibili con i valori paesaggistici riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;*
  3. *riqualificazione delle parti compromesse o degradate per il recupero dei valori preesistenti ovvero per la creazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati.*

*Articolo: 14 - Ambiti di paesaggio costieri. Individuazione*

1. *Sulla base delle puntuali analisi territoriali, delle valenze ambientali, storico-culturali e insediative dei territori, sono identificati i seguenti ambiti di paesaggio, così come individuati e perimetrati nella cartografia allegata:*

1. *Golfo di Cagliari*
2. *Nora*
3. *Chia*
4. *Golfo di Teulada*
5. *Anfiteatro del Sulcis*
6. *Carbonia e Isole sulcitane*
7. *Bacino metallifero*
8. *Arburese*
9. *Golfo di Oristano*
10. *Montiferru*
11. *Planargia*
12. *Monteleone*
13. *Alghero*
14. *Golfo dell'Asinara*
15. *Bassa valle del Coghinas*
16. *Gallura costiera nord occidentale*
17. *Gallura costiera nord-orientale*
18. *Golfo di Olbia*
19. *Budoni - San Teodoro*
20. *Monte Albo*
21. *Baronia*
22. *Supramonte di Baunei e Dorgali*
23. *Ogliastra*
24. *Salto di Quirra*
25. *Bassa valle del Flumendosa*
26. *Castiadas*
27. *Golfo orientale di Cagliari*

2. *La Regione disciplina la salvaguardia e la valorizzazione di tali territori in attuazione della Raccomandazione del Parlamento Europeo e del Consiglio del 30 maggio 2002, relativa all'attuazione della "Gestione integrata delle zone costiere" (GIZC) in Europa (2002/413/CE) e del "Mediterranean Action Plan" (MAP), elaborato nell'ambito della Convenzione di Barcellona.*

*Articolo: 15 - Ambiti di paesaggio costieri. Disciplina transitoria*

1. *Negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14, fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni del P.P.R., è consentita l'attività edilizia e la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione nelle zone omogenee A e B dei centri abitati e delle frazioni individuate dai Comuni ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 dicembre 1954 n. 1228, purché delimitate ed indicate come tali negli strumenti urbanistici comunali. Sono altresì realizzabili in conformità ai vigenti strumenti urbanistici comunali gli interventi edilizi ricadenti nelle zone C immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato ed interclusi da elementi geografici, infrastrutturali ed insediativi che ne delimitino univocamente tutti i confini.*
2. *Per i Comuni non dotati di PUC approvato nelle restanti zone C, D, F, e G:*
  1. *nella fascia di 2000 metri dalla linea di battigia marina, anche per i terreni elevati sul mare, e nella fascia entro i 500 metri dalla linea di battigia marina, anche per i terreni elevati sul mare e per le isole minori possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi approvati e con convenzione efficace alla data di pubblicazione della delibera della Giunta regionale n. 33/1 del 10 agosto 2004. Per le zone F devono altresì essere rispettati i parametri di cui all'articolo 6 della legge regionale 8/2004. Alla stessa data devono risultare legittimamente avviate le opere di urbanizzazione, nel senso che sia stato realizzato il reticolo stradale e si sia determinato un mutamento consistente ed irreversibile dello stato dei luoghi;*
  2. *oltre la fascia di cui alla lettera a) possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi approvati e con convenzione efficace alla data di adozione del Piano Paesaggistico Regionale, secondo la disciplina di cui al quarto comma.*
3. *Per i Comuni dotati di PUC approvato ai sensi dei commi 1 e 2 dell'art. 8 della L.R. n. 8/2004 nelle medesime zone C, D, F, e G possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi purché approvati e con convenzione efficace alla data di adozione del Piano Paesaggistico Regionale.*
4. *Il completamento degli interventi urbanistici ed edilizi previsti negli strumenti urbanistici di cui al comma precedente e del secondo comma lett.b), per i quali non siano stati rilasciati alla data di entrata in vigore del PPR i relativi titoli abilitativi è sottoposto al raggiungimento dell'intesa di cui all'art. 11 da concludersi entro dodici mesi dall'entrata in vigore del Piano paesaggistico.*

5. *Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni del P.P.R. negli ambiti di paesaggio di cui all'art.14 è altresì consentita la realizzazione di interventi non localizzati nelle zone omogenee A, B e C, finalizzati alla riqualificazione urbanistica ed edilizia di strutture per l'esercizio di attività ricettive, agricole, produttive e per servizi generali, sono altresì realizzabili gli interventi di edilizia residenziale programmati in zone C non convenzionate alla data di approvazione del P.P.R., se necessari al soddisfacimento di documentati fabbisogni abitativi, previa verifica di compatibilità degli interventi proposti con le previsioni del P.P.R., e fatto salvo quanto previsto dagli articoli 146 e 147 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni.*
6. *Le attività e gli interventi di cui al precedente comma 5, sono autorizzati con delibera della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale all'Urbanistica, previa intesa tra Comune, Provincia e Regione, ai sensi del comma 3 dell'art 11.*
7. *Fatta salva la realizzazione degli interventi pubblici finanziati dall'Unione Europea, dallo Stato, dalla Regione, dalle Province, dai Comuni o dagli enti strumentali statali o regionali autorizzati con delibera della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale all'Urbanistica, non è ammesso il rilascio di concessioni edilizie in deroga ai sensi dell'art. 14 del T.U.380/2001.*
8. *Dal momento dell'adozione del P.P.R e fino alla sua approvazione. si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e succ. mod. e integr., in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni del presente articolo.*

*Articolo: 17 - Assetto ambientale. Generalità ed individuazione dei beni paesaggistici*

1. *L'assetto ambientale è costituito dall'insieme degli elementi territoriali di carattere biotico (flora, fauna ed habitat) e abiotico (geologico e geomorfologico), con particolare riferimento alle aree naturali e seminaturali, alle emergenze geologiche di pregio e al paesaggio forestale e agrario, considerati in una visione ecostemica correlata agli elementi dell'antropizzazione.*
2. *Gli elementi dell'assetto sono individuati e definiti nell'Allegato 2 e nella relazione di cui all'art. 5.*