

Per quanto sopra descritto ed argomentato lo scrivente reputa la metodologia applicata da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta debitrice la migliore applicabile al presente immobile. L'area geografica e la tipologia edilizia offrono, infatti, sufficienti riferimenti sia in comparazione diretta che in comparazione indiretta per poter definire un quadro scientifico estimativo sufficientemente oggettivo. Lo scrivente non reputa congrua una valutazione di trasformazione dell'immobile sia per via dei vincoli urbanistici gravanti sull'area che per l'assenza di preciso vantaggio economico. La destinazione d'uso di civile abitazione risulta essere quella maggiormente redditiva per l'immobile tra quelle raggiungibili se non a fronte di costi di trasformazione eccessivamente onerosi che la escluderebbero da un mercato ordinario.

Lo scrivente ritiene quanto elaborato da parte dei tecnici all'epoca incaricati ben bilanciato e cautelativamente condivisibile nelle deduzioni e nel risultato finale.

Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto da parte dei tecnici incaricati da parte della ditta concordataria tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, dotazioni, servizi, finiture, stato d'uso e manutenzione.

Per ogni buon conto si riporta nel seguito quanto già ricompreso all'interno della relazione di perizia agli atti della Procedura e redatta da parte della ditta debitrice:

"Per il lotto in esame gli scriventi, tenendo conto della notevole crisi economica che interessa l'area ospitante l'immobile che, di fatto, riduce il numero dei potenziali acquirenti, dello stato di manutenzione e della necessità del perfezionamento della conformità urbanistica nonché della regolarizzazione delle ulteriori difformità rilevate; ritengono opportuno applicare, sulla base della loro esperienza, un valore pari al valore minimo della tipologia "Ville e villini" ridotto del 25% cioè:

Valore unitario = 1.350,00 €/mqe

per cui avremo:

Vcomm = 271,42 mqe x 1.350,00 €/mq = 366.417,20 €

Si arrotonda a: Vcomm Lotto 3 = 366.400,00 €"

Facendo seguito ai ragionamenti impostati all'inizio della presente relazione si conclude quanto segue. La maggiore redditività dell'immobile oggetto di stima deriva dalla sua vendibilità come abitazione in continuità di destinazione d'uso. Ogni altra ipotesi di vendita rappresenta una soluzione a redditività minore e, dunque, economicamente non vantaggiosa. **Alla luce di quanto risulta dalle elaborazioni effettuate da parte dei tecnici all'epoca incaricati, si può considerare il più probabile valore di mercato pari a € 366.400,00, scaturito dai calcoli effettuati con il metodo di comparazione diretta e secondo le modalità verificate da parte dello scrivente.**

Il valore economico sopra riportato risulta essere al netto della quota in possesso ed al netto degli oneri relativi alle sanatorie degli abusi riscontrati. Tali ultimi oneri non risultano essere analiticamente calcolati ma comunque già detratti dal valore originario.

Lo scrivente ha ulteriormente calcolato nel paragrafo 3.4.5 la contribuzione IMU per l'intero immobile che risulta essere pari a € 9.810,29 e dovuta dal 2021 fino alla data presunta di realizzo (31/03/2024).

Lo scrivente sottolinea e precisa il fatto che l'immobile potrebbe essere identificato come *prima casa* e per tale ragione il contributo potrebbe essere non dovuto. Quanto testé riportato resta assunto a meno di diverse indicazioni al momento non ricevute da parte della ditta concordataria.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.5. Lotto 4 – “Abitazione sita in Selargius, via Campidano, S.n.c. in quota del 50%”

4.5.1. Inquadramento urbanistico

Il fabbricato abitativo 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 villino. Lo stato attuale dell'immobile 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. Si anticipa sin d'ora che il presente immobile ricade nella medesima zona urbanistica omogenea già analizzata per il Lotto 1 e per il Lotto 2.

Attualmente l'abitazione è occupata da parte di uno dei soci e dei suoi congiunti, in uso e dunque soggetta alle manutenzioni ordinarie periodiche ed a quelle straordinarie programmate in grado di mantenerne la funzionalità.

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

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.

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.. Al fine di rendere maggiormente snella la presente trattazione lo scrivente ometterà la replica dei medesimi articoli delle N.T.A. del P.U.C. già identificati e riportati per ciò che riguarda il Lotto 1 ed il Lotto 2. Per tale ragione lo scrivente rimanda a quanto contenuto al precedente paragrafo 3.2.1 per ogni approfondimento, comunque valido anche per il presente immobile che individua il Lotto 4.

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 ed il rischio alluvione.

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)", mentre per ciò che concerne il rischio alluvione, l'area viene individuata come "Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni di alluvioni in atto o potenziali (Hi0)".

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, 107, 112 del Piano. L'area in oggetto è classificata come nell'Ambito di Paesaggio - 01 Golfo di Cagliari. Al fine di rendere maggiormente snella la presente trattazione lo scrivente ometterà la replica dei medesimi articoli del P.P.R.. già identificati e riportati per ciò che riguarda il Lotto 2. Per tale ragione lo scrivente rimanda a quanto contenuto al precedente paragrafo 3.3.1 per ogni approfondimento, comunque valido anche per il presente immobile che individua il Lotto 4.

4.5.2. Descrizione del complesso edilizio

Il complesso edilizio oggetto di stima sorge all'interno di un lotto situato nella parte Ovest del centro abitato di Selargius, in particolare nella sua fascia periferica. La sagoma del lotto attualmente osservabile risulta avere una forma grossomodo trapezoidale. Il lotto è associato ad una serie di particelle censite al Nuovo Catasto Terreni che presentano, nel complesso, una sagoma in mappa conforme con quella che risulta essere la perimetrazione reale. Il complesso immobiliare è perimetralmente circondato da una recinzione in muratura sormontata da una ringhiera. Questo si affaccia parzialmente sull'agro comunale e parzialmente sulla fascia peri urbana cittadina. Le costruzioni limitrofe risultano essere realizzate parzialmente in epoche più recenti e parzialmente negli stessi anni rispetto al villino oggetto della presente relazione. La struttura è facilmente raggiungibile dalle principali vie di traffico cittadino e da alcuni tra i punti di collegamento nodali con la viabilità extraurbana.

Ormai parzialmente inglobata dalle costruzioni circostanti dell'abitato, l'area di sedime all'interno della quale si trova l'immobile oggetto della presente relazione di perizia è attualmente compresa fra la S.S. 554 (sul lato della via Nurra), la via Degli Astri e la via Campidano. Il lotto è completamente recintato con una muratura di mattoni, presenta due ingressi dei quali uno carrabile.

L'abitazione è attualmente accessibile dalla via cittadina secondaria via Campidano, verso la congiunzione tra questa e la S.S. 554 che collega la parte esterna delle campagne settentrionali. Il posizionamento del lotto garantisce un elevato livello di fruibilità ed una facilità straordinaria di raggiungimento ai principali punti nodali logistici. Tale circostanza verrà nel seguito meglio argomentata. Il lotto ha sempre ospitato la medesima destinazione d'uso abitativa.

Il complesso edilizio, ben descritto già nella relazione di stima agli atti della procedura risulta essere realizzato su di un unico livello fuori terra, possiede una struttura portante in muratura, tramezzature interne in muratura di laterizio, solaio di copertura piano di tipo tradizionale in laterocemento con finitura superficiale direttamente realizzata con lo strato di impermeabilizzazione. Il complessivo stato di manutenzione del fabbricato può definirsi buono.

L'immobile è organizzato e configurato nella sua distribuzione interna a partire da un ingresso-soggiorno che smista verso la cucina. Vi è poi un ulteriore disimpegno che conduce a tre camere da letto, bagno e lavatoio che compongono la zona notte.

Fa parte del lotto un corpo di fabbrica esterno nel quale è ricavato un garage. È presente un cortile nella disponibilità esclusiva, in parte piantumato a verde ed in parte pavimentato.

Lo scrivente ritiene in tale sede opportuno mantenere la medesima nomenclatura sia degli ambienti che dei fabbricati al fine di consentire la parallela fruibilità della presente relazione di perizia e della documentazione tecnica già agli atti della procedura. Si rimanda alla relazione di perizia già agli atti della procedura per ogni approfondimento circa una descrizione sommaria degli ambienti interni e della relativa distribuzione.

4.5.3. Individuazione catastale del complesso edilizio

Secondo le analisi svolte l'immobile risulta essere censito al catasto fabbricati del Comune di Selargius risulta essere censito al Foglio 37 mappale 867.

Lo scrivente sottolinea come, allo stato attuale al Catasto Terreni le particelle che compongono i cortili e gli spazi non edificati interni al cortile dell'abitazione bene identifichino la proprietà dei soggetti debitori ed oggetto della presente relazione di perizia. La particella di cui all'N.C.E.U. sopra identificata risulta edificata sopra i seguenti mappali censiti al N.C.T. al Foglio 37 - Particelle 1103, 1102. Tali mappali possiedono qualità ente urbano. Lo scrivente sottolinea la presenza dei mappali facenti parte del Lotto 7 tuttora intestati [REDACTED] per la quota del 1/2. Il Lotto 7 compone una serie di particelle catastali in fase di trasferimento al Comune di Selargius. I mappali confinanti con l'immobile del Lotto 4 risultano ancora intestati al socio e non ancora trasferiti catastalmente al Comune di Selargius.

4.5.4. Storia ipotecaria del complesso di immobili

Per ciò che riguarda sia l'atto di provenienza che le trascrizioni pregiudizievoli si rimanda a quanto già in atti della procedura e quanto elaborato da parte dello scrivente all'interno del precedente capitolo 3 – Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie. Le verifiche effettuate da parte dello scrivente hanno infatti prodotto i medesimi risultati già raggiunti da parte dei tecnici della ditta all'epoca incaricati ed integrati con le ulteriori trascrizioni ed annotazioni riportate. L'immobile di cui al presente Lotto 4 risulta essere nella disponibilità esclusiva di uno dei soci ad uso privato abitativo.

Nell'ambito del mandato ricevuto da parte del Commissario Giudiziale lo scrivente ha provveduto a trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari la sentenza di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo sulle particelle catastali che compongono il patrimonio dei soggetti debitori. Di tale trascrizione lo scrivente ha fornito preventivo riscontro al Commissario Giudiziale.

Lo scrivente resta a disposizione, per ciò che concerne il proseguo delle attività della Procedura, per ogni ulteriore verifica ipotecaria in capo agli immobili individuati e sulla base delle future attività di liquidazione.

4.5.5. Presenza di eventuali abusi e relativa sanabilità

All'interno delle operazioni peritali lo scrivente non ha eseguito accessi agli atti presso gli enti locali competenti ed in accordo con il mandato conferito da parte del Commissario Giudiziale. Dall'analisi della documentazione presente in atti e posta nella disponibilità dello scrivente si ravvisano comunque situazioni di particolare interesse ed entità straordinaria in rapporto alla presenza di abusi nella struttura. A tale proposito lo scrivente sottolinea la presenza di due procedure di condono in atto per la sanatoria dell'immobile. In tal senso Resta dunque inteso ciò che è stato già messo in luce all'interno della relazione di stima redatta da parte dei tecnici all'epoca incaricati. In tale sede veniva adeguatamente segnalata la presenza di tali procedure e di ulteriori abusi nella struttura.

Per ogni buon conto si riportano nel seguito i titoli edilizi individuati, fermo restando l'assunto per il quale non risulta presente un progetto originario in quanto mai depositato per via del fatto che l'immobile fu edificato abusivamente e, solo successivamente, fu intrapresa la procedura di regolarizzazione.

Si riportano nel seguito i titoli ancora nel loro iter procedurale individuati:

1. Domanda di concessione edilizia in sanatoria n°62 del 03 dicembre 1985 per l'edificazione in abuso di un fabbricato residenziale.

Successivamente fu presentata un'ulteriore domanda di sanatoria di seguito descritta:

2. Domanda di concessione edilizia in sanatoria Prot. 36.406 del 07 dicembre 2004 per opere di ampliamento mediante chiusura parziale del patio ricavando un ampliamento del salone e per opere di modifiche interne.

Nel seguito si riporta direttamente un estratto dalla relazione di perizia già agli atti della procedura e redatta da parte della ditta debitrice. Nel tempo intercorso dall'affidamento del presente incarico e la redazione del presente elaborato le procedure di condono risultano essere tuttora in corso e non risultano essere al momento definitivamente licenziate. Fino all'estinzione dell'obbligazione le procedure di condono seppur concluse formalmente non risultano esserlo di fatto restando pendenti le obbligazioni.

Nel seguito si riporta l'estratto individuato che descrive la situazione accertata all'epoca da parte dei tecnici all'epoca incaricati:

"(...) la domanda di condono ed il calcolo degli oneri relativi alle vecchie pratiche sono stati calcolati con metodi oggi non più vigenti. Per il calcolo indicativo degli oneri attuale è necessario considerare una quota pari a 36,86 €/mc per ogni mc di volume realizzato ed un importo di 150,00 €/mq (Valore IMU indicativo di valutazione delle aree) per le aree di cessione spettanti al lotto.

Poiché il Piano di Risanamento è stato di recente oggetto di variante con l'approvazione di uno stralcio funzionale che non riguarda il lotto in oggetto, identificato con il lotto L2 del piano suddetto, è stato possibile esclusivamente fare dei calcoli "medi" sugli interi parametri di piano, dai quali si evince che gli oneri in detrazione per le aree di cessione ed il costo di costruzione ammontano a indicativi e complessivi 45.000,00 € da detrarre al valore dell'immobile.

Tutto ciò salvo diverse indicazioni dall'ufficio tecnico comunale in fase di istruttoria della pratica (...)".

Ulteriormente si segnala e sottolinea la presenza di ulteriori difformità tra quanto presente all'interno delle pratiche di condono e quanto effettivamente rilevato sui luoghi. A tale proposito lo scrivente riporta quanto già ricompreso all'interno della relazione di perizia agli atti della procedura:

- *"Lieve variazioni interne nel posizionamento di alcuni tramezzi interni;*

Le differenze rilevate possono essere regolarizzate con il perfezionamento della pratica di condono presso il Comune di Selargius.

I costi di perfezionamento della pratica si ritengono inclusi nel calcolo degli oneri in detrazione al valore dell'immobile sopra menzionati".

A tale proposito lo scrivente condivide l'analisi offerta da parte dei tecnici all'epoca incaricati. Ulteriormente lo scrivente condivide il calcolo per l'ulteriore sanatoria delle difformità sopra individuate.

Nel seguito si riporta, invece, la componente IMU dovuta dal 2021 fino alla data presunta di realizzo (31.3.2024).

Al fine di effettuare il calcolo, l'abitazione è stata valutata nella sua attuale categoria catastale A/7 (Abitazioni in villini). Per poter svolgere un calcolo speditivo finalizzato alla fornitura di un valore economico di riferimento in merito all'ammontare complessivo del contributo dovuto sino alla data di presunto realizzo è stata dunque reperita la rendita catastale dovuta alla particella classata come sopra individuato.

A tale proposito è derivata una rendita catastale di € 542,28 con un contributo IMU da essa derivante di € 783,49 per l'anno in corso.

Andando a replicare il calcolo per le annualità 2022, 2023 e per la prima parte del 2024 (calcolo del solo acconto pari al 50% della rata annuale complessiva) si ottiene la componente IMU dovuta dal 2021 fino alla data presunta di realizzo (31/03/2024) di € 2.742,21 per l'intero immobile coincidente con il Lotto 4.

A tale proposito lo scrivente sottolinea il fatto che la quota in possesso del presente immobile risulti essere pari al 50%. Per tale ragione anche la contribuzione IMU sopra individuata per l'intero immobile dovrà essere ragguagliata per la sola quota in possesso e dunque pari a € 1.371,11.

Lo scrivente sottolinea e precisa il fatto che l'immobile potrebbe essere identificato come *prima casa* e per tale ragione il contributo potrebbe essere non dovuto. Quanto testé riportato resta assunto a meno di diverse indicazioni al momento non ricevute da parte della ditta concordataria.

4.5.6. Presenza di gravami

Sull'immobile oggetto di stima non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nonché vincoli o oneri di natura condominiale.

Il vincolo alberghiero nacque con Regio Decreto n. 274/1936, prevedendo il mantenimento della destinazione "ad albergo" di immobili aventi destinazione ricettiva anteriormente alla data del 03/03/1936. Il vincolo affermava che l'immobile utilizzato come albergo dovesse mantenere tale destinazione d'uso, senza possibilità di variazione nei periodi successivi. Il Regio Decreto rimase in vigore per oltre quarant'anni, sino alla legge n. 61/1979 che ne estendeva la durata sino al 31/12/1979.

A livello nazionale non vennero previste ulteriori leggi aventi l'effetto di prorogare il vincolo, lasciandone la possibilità di estensione alle diverse regioni. Nel caso di specie della Regione Sardegna, successivamente al 1979 non vennero previste ulteriori proroghe del vincolo di cui sopra. Sulla base di quanto affermato, si ritiene dunque che sull'immobile oggetto di perizia non sussista alcun tipo di vincolo alberghiero.

Non sussistono a carico dei beni diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Lo scrivente ha effettuato un'analisi sull'Inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento. La ricognizione di tali elenchi ha evidenziato l'assenza dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico.

4.5.7. Analisi della consistenza del complesso immobiliare

Lo scrivente ha svolto gli opportuni sopralluoghi presso la struttura senza effettuare un rilievo metrico del lotto e dei manufatti. Nella visita svolta è stata effettuata una ricognizione di dettaglio, comunque generale, ed un rilievo fotografico dell'immobile. In accordo con il Commissario Giudiziale è stata omessa la campagna di misurazioni relativa al complesso immobiliare esistente. Dall'analisi della documentazione presente in atti e posta nella disponibilità dello scrivente sono presenti le digitalizzazioni dei rilievi svolti da parte dei tecnici all'epoca incaricati per la redazione delle perizie di stima. Lo scrivente, al proposito, non rileva alcuna emergenza in rapporto a quanto svolto da parte dei tecnici all'epoca incaricati ritenendo affidabili i rilievi da essi svolti. Per quanto sopra esposto nei successivi calcoli verranno riportati i dati metrici, così come estratti direttamente dalla perizia estimativa in atti e già nella disponibilità della procedura.

Di seguito si riporta comunque quanto verificato in sede peritale circa la consistenza metrica e dimensionale dei corpi di fabbrica precedentemente individuati e descritti. Nelle analisi svolte lo scrivente nulla ha da segnalare circa quanto già nel dettaglio elaborato da parte dei tecnici all'epoca incaricati per la redazione della relazione di stima nella disponibilità della procedura:

Piano terra	
Appartamento	mq 129,02
Patii	mq 6,22
Garage	mq 11,21
Giardino e cortile	mq 47,77
Totale superficie commerciale	mq 194,22

4.5.7.1. Stima secondo il metodo della comparazione diretta

Nel presente capitolo verranno illustrate tutte le metodologie adoperate per l'ottenimento del valore di mercato del complesso edilizio secondo la metodologia della comparazione di mercato. Inizialmente verrà fornito un quadro teorico di tutte le nozioni che stanno alla base dell'applicazione del presente metodo, successivamente si entrerà nel dettaglio del calcolo dei diversi parametri necessari. Al fine di non ripercorrere i medesimi passi già compiuti all'interno del valore calcolato per il Lotto 1, 2 e 3 si omette la trattazione già riportata ai paragrafi 3.2.8.2., 3.3.8.2, 3.4.8.2 e dei successivi sottoparagrafi. A tale proposito lo scrivente sottolinea come ogni concetto teorico in questi riportato deve intendersi richiamato anche per ciò che riguarda il presente Lotto 4. Anche in questo caso, come per il Lotto 1, 2 e 3, si procederà all'applicazione della metodologia relativa alla comparazione diretta. Nello specifico, il Lotto 4 è composto da un'abitazione ed a maggior ragione tale metodologia risulta essere quella maggiormente adatta alla luce della specifica area geografica e della tipologia edilizia.

Il mercato offre per l'area in esame un sufficiente dinamismo in grado di garantire una collocazione non eccessivamente dilatata nel tempo.

Per quanto sopra descritto ed argomentato lo scrivente reputa la metodologia applicata da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta debitrice la migliore applicabile al presente immobile. L'area geografica e la tipologia edilizia offrono, infatti, sufficienti riferimenti sia in comparazione diretta che in comparazione indiretta per poter definire un quadro scientifico estimativo sufficientemente oggettivo. Lo scrivente non reputa congrua una valutazione di trasformazione dell'immobile sia per via dei vincoli urbanistici gravanti sull'area che per l'assenza di preciso vantaggio economico. La destinazione d'uso di civile abitazione risulta essere quella maggiormente redditiva per l'immobile tra quelle raggiungibili se non a fronte di costi di trasformazione eccessivamente onerosi che la escluderebbero da un mercato ordinario.

Lo scrivente ritiene quanto elaborato da parte dei tecnici all'epoca incaricati ben bilanciato e cautelativamente condivisibile nelle deduzioni e nel risultato finale. Da tale punto di vista lo scrivente concorda nella deduzione complessivamente apportata per ciò che concerne il possesso in quota del 50%. Questa, in tale fase della procedura, rappresenta una posizione comunque cautelativa alla luce di una difficilissima collocazione sul mercato di una quota di possesso pari alla metà di un'abitazione unitaria.

Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto da parte dei tecnici incaricati da parte della ditta concordataria tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, dotazioni, servizi, finiture, stato d'uso e manutenzione.

Per ogni buon conto si riporta nel seguito quanto già ricompreso all'interno della *relazione di perizia agli atti della Procedura e redatta da parte della ditta debitrice*:

“Per il lotto in esame gli scriventi, tenendo conto della notevole crisi economica che interessa l'area ospitante l'immobile che, di fatto, riduce il numero dei potenziali acquirenti, dello stato di manutenzione e della necessità del perfezionamento della conformità urbanistica nonché della regolarizzazione delle ulteriori difformità rilevate; ritengono opportuno applicare, sulla base della loro esperienza, un valore pari al valore minimo delle abitazioni civili che coincide con il valore massimo delle abitazioni di tipo economico cioè:

Valore unitario = 1.400,00 €/mqe

Per cui avremo:

Vcomm = 194,22 mqe x 1.400,00 €/mq = 271.908,00 €

Da detto valore vanno detratti gli oneri relativi al condono edilizio stimati indicativamente in 45.000,00 €

$$V_{comm} = 271.908,00 \text{ €} - 45.000,00 \text{ €} = 226.098,00 \text{ €}$$

Determinazione del valore della quota di proprietà

$$V_{comm} 1/2 = 1/2 \times 0,70 \times 226.098,00 \text{ €} = 79.417,80 \text{ €}$$

Si arrotonda a: V_{comm} Lotto 4 = 79.400,00 €"

Facendo seguito ai ragionamenti impostati all'inizio della presente relazione si conclude quanto segue. La maggiore redditività dell'immobile oggetto di stima deriva dalla sua vendibilità come abitazione in continuità di destinazione d'uso. Ogni altra ipotesi di vendita rappresenta una soluzione a redditività minore e, dunque, economicamente non vantaggiosa. **Alla luce di quanto risulta dalle elaborazioni effettuate da parte dei tecnici all'epoca incaricati, si può considerare il più probabile valore di mercato pari a € 79.400,00, scaturito dai calcoli effettuati con il metodo di comparazione diretta e secondo le modalità verificate da parte dello scrivente. Il valore economico si riferisce alla quota di possesso pari al 50% dell'intero immobile.**

Il valore economico sopra riportato risulta essere al netto della quota in possesso ed al netto degli oneri relativi alle pratiche di condono edilizio al momento ancora in corso di istruttoria. Tali ultimi oneri risultano essere analiticamente calcolati e detratti dal valore originario.

Lo scrivente ha ulteriormente calcolato nel paragrafo 3.5.5 la contribuzione IMU per l'intero immobile che, per la sola quota in possesso del 50%, risulta essere pari a € 1.371,11 e dovuta dal 2021 fino alla data presunta di realizzo (31/03/2024).

Lo scrivente sottolinea e precisa il fatto che l'immobile potrebbe essere identificato come *prima casa* e per tale ragione il contributo potrebbe essere non dovuto. Quanto testé riportato resta assunto a meno di diverse indicazioni al momento non ricevute da parte della ditta concordataria.

4.6. Lotto 5 – “Terreni siti in Selargius, Località Terra Teula in quota del 50%”

4.6.1. Inquadramento urbanistico

Il terreno agricolo 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 terreno agricolo. Lo stato attuale dell'immobile 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 terreno agricolo è piantumato, in produzione e dunque soggetto alle manutenzioni in grado di conferire un buon pregio.

All'interno del Piano Urbanistico Comunale il terreno agricolo ricade nella Zona Urbanistica omogenea G, sottozona G1 – Attrezzature di servizio, comparto G1_4. L'area piantumata 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

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 G, Sottozona G1: Attrezzature di servizio, comparto G1_4.

La disciplina riguardante la zona urbanistica omogenea Zona G, Sottozona G1: Attrezzature di servizio, comparto G1_4 viene trattata all'interno degli Articoli 16, 17, 18, 19 e 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C.. Nel seguito si riporta il contenuto degli articoli individuati.

All'interno "dell'Articolo: 16 - Zona G – Servizi Generali" viene riportato quanto segue:

1. DEFINIZIONE:

1. la zona è destinata ad accogliere attrezzature sociali e collettive (per l'istruzione, la sanità, la pubblica amministrazione, il culto e lo spettacolo), di interesse generale cittadino.

2. la zona G è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- ✓ Sottozona G1 – Servizi generali di tipo direzionale, sportivo, connessi alla mobilità, alle attività produttive industriali e commerciali, sanitario e socio sanitario o a questi connessi, di tipo ricettivo e para-ricettivo, di supporto alle infrastrutture idriche e di smaltimento delle acque meteoriche;*
- ✓ Sottozona G2 – Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero;*
- ✓ Sottozona G4 – Infrastrutture di trasmissione energia a livello regionale;*
- ✓ Sottozona G1.6/I Servizi generali integrati con la residenza.*

3. Previsione nuove zone G - L'amministrazione comunale ha individuato una parte del territorio per future aree di servizi generali, laddove quelle previste nel Piano non fossero sufficienti a soddisfare la domanda da parte dei privati o delle pubbliche amministrazioni. L'area individuata è quella compresa tra la SS 554 e la SS 387 per una profondità verso nord di circa 400 metri. L'area è servita dalla metropolitana di superficie.

4. Nelle nuove zone "G" a ridosso della nuova zona artigianale commerciale "D", in attesa che venga adeguato e/o potenziato l'impianto fognario per lo smaltimento delle acque reflue, dovrà essere realizzato l'impianto di depurazione delle acque, dimensionato per soddisfare il fabbisogno insediativo delle Zone "G" e "D".

2. INTERVENTI AMMISSIBILI:

1. in assenza di piani attuativi negli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 del DPR 380/01; i cambi di destinazione d'uso ammissibili nelle sottozone G1.9, G1.10, G1.11, G1.12, G1.13, G1.26, G1.27, G1.28, G1.30, G1.31, G1.33, G1.34, G1.38, G1.40 sono quelli compatibili con la sottozona omogenea G1 e con le zone omogenee adiacenti e prevalenti;
2. in presenza di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/01;
3. **DESTINAZIONI D'USO:** Servizi generali, commerciali, per lo sport, direzionali, sanitarie e socio sanitarie e di supporto alle infrastrutture sovracomunali.
4. **INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE:**
 - 1.0,01 mc/mq;
 2. l'indice di cui alla lettera a) è elevabile sino a 0,20 mc/mq, con deliberazione di Consiglio Comunale;
 3. nelle sottozone G1.4, G1.6/I, G1.8, G1.18, G1.36 e G1.42 l'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 0,01 mc/mq, incrementabile a 0,20 mc/mq con deliberazione di Consiglio Comunale. In caso di accordi sostitutivi, ex art. 11 della L.241/90, l'indice di fabbricabilità territoriale può essere elevato sino a un massimo 2,00 mc/mq;
 4. nelle sottozone G1.5 l'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 0,01 mc/mq. In caso di accordi sostitutivi, ex art. 11 della L.241/90, l'indice di fabbricabilità territoriale può essere elevato sino a 0,10 mc/mq. La potenzialità edificatoria di tali aree in caso di accordi sostitutivi dovrà essere ubicata nella G1.18.
5. **RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO:** 50%.
6. **ALTEZZA MASSIMA:** 18 m. Lo sviluppo del tipo estensivo è subordinato al rispetto di eventuali norme per le specifiche attrezzature o servizi da insediare ed alle possibilità di rispettare i beni di tipo archeologico e ambientale.

7. TIPOLOGIE EDILIZIE:

1. sono libere, semprechè conformi alle leggi ed ai regolamenti speciali vigenti per il tipo di attrezzature o servizi da insediare;

2. tutte le aree non coperte dovranno essere sistemate a giardino.

8. DISTACCO MINIMO DAI CONFINI SU STRADA: 15 m, fatte salve le prescrizioni di cui al D. Lgs. n°285 del 30/04/1992 e ss.mm.ii. (Codice della Strada).

9. DISTACCO MINIMO DAI CONFINI DEL LOTTO: 5 m e la metà dell'altezza dell'edificio quando questa supera i 10 m.

10. PARCHEGGI PRIVATI: si rimanda all'art. 31 del Regolamento Edilizio.

11. DISLOCAZIONE DELLE VOLUMETRIE NELLA SOTTOZONA G1.36:

1. lo studio del piano attuativo, oltre a garantire la tutela dei beni storico culturali e ambientali, dovrà essere condotto in modo tale che i volumi siano ubicati lontano da fonti di rumore e/o da traffico.

2. a ridosso dell'edificato esistente gli edifici dovranno avere altezze compatibili con le condizioni al contorno, privilegiando la soluzione in base alla quale gli edifici di maggiore altezza dovranno svilupparsi nella parte centrale.

12. STANDARD:

1. si rimanda all'art. 29 delle presenti NTA per quanto concerne le definizioni, gli interventi ammissibili, le destinazioni d'uso, gli indici e i parametri urbanistici;

2. la distribuzione delle aree destinate a standard nelle sottozone G1.4, G1.6/l, G1.8, G1.18, e G1.42 dovrà tener conto dell'effettiva fruibilità secondo la specifica destinazione (S1, S2, S3, S4), privilegiando l'accorpamento delle stesse; la cessione per standard "S" in queste sottozone è pari al 26% della superficie territoriale. Nella zona omogenea G1.6/l per la quota parte destinata a residenza dovranno essere individuati standard (S1, S2, S3 e S4) pari a 26 mq per abitante in aggiunta al 26% della zona G;

3. la zona omogenea G1.36 è interessata dalla realizzazione dei corridoi verdi congiuntamente alle zone omogenee C3.1 e C3.4. La pianificazione attuativa dovrà tener conto tra gli altri della ipotesi di studio di cui alla Tav. 12 del progetto di piano. La cessione per standard non potrà essere inferiore al 41% della superficie territoriale;

4. per gli edifici commerciali e direzionali a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Articolo: 17 - Sottozona G1 - Attrezzature Di Servizio

1. Comprendono le strutture per l'istruzione superiore (ad esempio: scuola secondaria superiore, università), per la ricerca e la sanità (laboratori, ospedali, cliniche), per la cultura (ad esempio: musei, padiglioni per mostre), direzionali (ad esempio: credito, comunicazioni, uffici). Per lo sport (campi sportivi a livello regionale e/o nazionale);

2. Il PUC individua le seguenti attrezzature di servizio:

1. G1.1 – Campo nomadi;

2. G1.2 – Campus della scienza della tecnica e dell'ambiente (ex Polveriera);

3. G1.3 – Cimitero di nuova previsione in località Su Pezzu Mannu, subordinato alla formazione di un apposito Piano Regolatore Cimiteriale, che oltre a quanto previsto per le restanti sottozone G1 dovrà rispettare l'altezza massima di 4m per le costruzioni funerarie;

4. G1.4 – Area a ridosso della S.S. 554 vicino al PRU in località Su Pezzu Mannu, subordinata alla formazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, attivabile anche attraverso la definizione di accordi sostitutivi ex art. 11 della L.241/90 per l'attuazione di un comparto comprendente anche la sottozona G1.8.

5. G1.5 – Aree interne allo svincolo a quadrifoglio destinate a servizi generali a supporto dell'invarianza idraulica, che l'amministrazione intende acquisire attraverso l'attivazione di accordi sostitutivi, ex art 11 L.241/90, subordinati alla formazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, per l'attuazione di un comparto comprendente anche le sottozone G1.18/a,b; nelle sottozone G1.5, a tutela della infrastruttura stradale, potranno essere realizzate vasche di laminazione, funzionali all'applicazione del principio dell'invarianza idraulica, per la regolamentazione del deflusso delle acque meteoriche in caso di precipitazioni intense, ovvero ulteriori interventi individuati dall'Ente gestore della Strada;

6. G1.6/I – Area delimitata dalla S.S. 131/dir, dalla sottostazione dell'ENEL, dal PRU Is Corrias e dalla viabilità intercomunale, destinata a servizi generali integrati con la residenza, subordinata alla formazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, attivabile anche attraverso la definizione di accordi sostitutivi ex art. 11 della L.241/90 per l'attuazione di un comparto a se stante. La volumetria per la residenza dovrà essere ubicata a fronte strada della viabilità a ridosso del PRU di Is Corrias;

7. G1.7 – Area destinata a servizi in località Is Corrias, delimitata dalla S.S.131/dir, dalla sottostazione dell'Enel e dal confine con il Comune di Cagliari, interessata da un intervento edificatorio per il quale non è consentito nessun aumento di volume. In caso di demolizione dovranno essere rispettate le norme della Zona G;

8. G1.8 – Area in Via Piero della Francesca, in località Su Planu. L'area potrà essere attuata mediante accordi sostitutivi in abbinamento con l'area G1.4;

9. G1.9 – Lotti già destinati a uffici e locali commerciali in Via Piero della Francesca, in località Su Planu;

10. G1.10 – Lotti già destinati a uffici direzionali all'angolo tra le vie Piero della Francesca e Peretti, in località Su Planu;

11. G1.11 – Lotto già destinato a distributore di carburanti per il quale, oltre a quanto previsto per le restanti sottozone G, si stabilisce specificatamente che:

- ✓ l'indice di fabbricabilità territoriale può arrivare sino a 0,20 mc/mq, con deliberazione di Consiglio Comunale, al fine di favorire lo sviluppo dell'attività non-oil, e quindi consentire l'integrazione di edifici, manufatti per i servizi accessori ed attività commerciali, artigianali e di somministrazione alimenti e bevande di dimensioni contenute;

- ✓ l'altezza massima dei fabbricati non dovrà superare i 3,5 m, ad eccezione della pensilina;
- ✓ nel caso di attività commerciali, queste devono avere una superficie netta di vendita non inferiore a 30 mq in pianura e non superiore a quella degli esercizi di vicinato di cui all'art. 4, comma 1, lettera d), del D.Lgs. 114/98.
- ✓ Devono, comunque, essere rispettati gli indirizzi e i criteri eventualmente contenuti nello specifico Piano Commerciale Comunale;
- ✓ gli impianti devono essere conformi alla normativa vigente;

12. G1.12 – Lotti già destinati a servizi in Via Peretti, in località Su Planu;

13. G1.13 – Lotti già destinati a servizi in Via Peretti, in località Su Planu;

14. G1.14 – Parcheggio di pertinenza dell'ospedale Brotzu in via Peretti in località Su Planu per il quale si stabilisce che l'indice di fabbricabilità fondiario può arrivare sino a 2 mc/mq al fine di consentire l'integrazione di manufatti per servizi strettamente connessi al presidio sanitario e attività commerciali, artigianali e di somministrazione alimenti e bevande di dimensioni molto contenute e funzionali all'attività principale dello stesso presidio;

15. G1.15 – Area compresa tra la S.S.554 e la ferrovia, in parte già interessata dall'edificazione, subordinata alla formazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, per la realizzazione di servizi complementari per la tratta della metropolitana di superficie. L'intera area dovrà essere sistemata in modo da prevedere la suddivisione tra parte già edificata e parte ineditata: nella prima i volumi dovranno rimanere invariati oppure potranno essere oggetto di trasformazione secondo quanto stabilito nel piano attuativo, nella seconda si dovrà prioritariamente tener conto delle fasce di rispetto stradali e ferroviaria;

16. G1.16 – Lotto posto ad angolo tra la S.S.554 e la Via Nenni, già destinato a servizi di tipo commerciale artigianale. In assenza di Piano attuativo è previsto il mantenimento dell'esistente nel rispetto delle fasce stradali.

17. G1.17 – Torrino piezometrico;

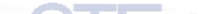
18. G1.18/a,b Area subordinata alla formazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, attivabile anche attraverso la definizione di accordi sostitutivi ex art. 11 della L.241/90 con il concorso delle sottozone G1.5. Il piano attuativo dovrà interessare l'intero comparto, definito dalla perimetrazione di cui all'Elaborato n°7 della sezione del PUC intitolata Progetto di Piano, ponendo a base dello studio le particolarità della zona ed in generale gli studi emersi nei tre assetti (ambientale, storico-culturale ed insediativo) del PUC. La zona, attraversata dalla metropolitana di superficie, a ridosso della SS 554, ha una vocazione per l'ubicazione di servizi di area vasta cagliaritana ma anche di cerniera con l'intero territorio regionale. Il piano attuativo dovrà prevedere, a ridosso della metropolitana, un'ampia area destinata a parcheggi di scambio con diverse funzioni a servizio delle strutture potenzialmente insediabili: trasporto merci; impianti sportivi; di tipo commerciale non alimentare, dello spettacolo, ecc.
19. G1.19 – Lotto già destinato a distributore di carburanti, per il quale si applica la stessa norma della sottozona G1.11;
20. G1.22 – Lotto già destinato a distributore di carburanti, per il quale si applica la stessa norma della sottozona G1.11;
21. G1.23 – Lotto già destinato a servizi di ristorazione sulla S.S.554;
22. G1.24 – Lotto già destinato a servizi socio ricreativi in Via Sant'Anna in cui potranno essere proposte differenti destinazioni d'uso compatibili con la sottozona G1, ma con la prescrizione che vengano mantenuti i volumi esistenti, in quanto l'ubicazione del lotto, a ridosso della strada statale e per di più in corrispondenza di un incrocio, rende problematica l'edificazione di un qualsivoglia volume;
23. G1.25 – Cimitero esistente e area per il futuro ampliamento nel centro urbano principale, subordinato alla formazione di un apposito Piano Regolatore Cimiteriale, che oltre a quanto previsto per le restanti sottozone G1 dovrà rispettare l'altezza massima di 4m per le costruzioni funerarie;
24. G1.26 – Lotto già destinato a distributore di carburanti, per il quale si applica la stessa norma della sottozona G1.11;
25. G1.27 – Lotto già destinato a servizi in Via Tazzoli e Via Don Minzoni;
26. G1.28 – Lotto già destinato in parte a distributore di carburanti, per il quale si applica la stessa norma della sottozona G1.11;
27. G1.30 – Lotti già destinati a servizi tra le vie Trieste e Vienna;

28. G1.31 – Lotto già destinato a distributore di carburanti, per il quale si applica la stessa norma della sottozona G1.11;
29. G1.33 – Lotto già destinato a servizi in Via Trieste;
30. G1.34 - Lotto già destinato a distributore di carburanti, per il quale si applica la stessa norma della sottozona G1.11;
31. G1.36 – Area subordinata alla formazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, attivabile anche attraverso la definizione di accordi sostitutivi ex art. 11 della L.241/90 con il concorso delle sottozone G1.42. Il piano attuativo dovrà interessare l'intero comparto, definito dalla perimetrazione di cui agli elaborati n°7 e n° 12 della sezione del PUC intitolata Progetto di Piano, ponendo a base dello studio le particolarità della zona ed in generale gli studi emersi nei tre assetti (ambientale, storico-culturale ed insediativo) del PUC;
32. G1.37 – Lotto già destinato a servizi (Centro Salesiano) in località Santa Lucia;
33. G1.38 – Lotto già destinato a distributore di carburanti, per il quale si applica la stessa norma della sottozona G1.11;
34. G1.39– Lotto destinato a servizi collegati al vicino distributore di carburanti (sottozona G1.38) per consentire l'integrazione di edifici, manufatti per i servizi accessori ed attività commerciali, artigianali e di somministrazione di alimenti e bevande di dimensioni contenute; si applica pertanto la stessa norma della sottozona G1.11;
35. G1.40 – Lotto già destinato a distributore di carburanti, per il quale si applica la stessa norma della sottozona G1.11;
36. G1.41 – Lotto già destinato a servizi per l'istruzione superiore, nel quale si prevede la possibilità di modificare l'accesso alla scuola, in corrispondenza dell'area G1.42 al fine di migliorare le condizioni di sicurezza per la viabilità pubblica e per i fruitori della scuola;
37. G1.42 – Aree preordinate all'esproprio per pubblica utilità, per le quali è prevista una premialità volumetrica, nella sola ipotesi (condizione necessaria e indispensabile) di definizione di accordo sostitutivo, ex art. 11 Legge 241/90 e ss.mm.ii., per l'attuazione di un piano attuativo interessante un comparto comprendente anche la sottozona G1.36.

1. Nelle sottozone omogenee G1.4, G1.8, G1.18, G1.36, G1.42 la distribuzione della volumetria complessiva (100%) dovrà avvenire nel rispetto della seguente ripartizione:

80%	ASTE	10%
-----	------	-----

Volumi Privati per servizi generali (%) (VPr)	Volumi Privati destinati a servizi generali ceduti gratuitamente all'Amministrazione Comunale (%) (VPrC)	Volumi per servizi pubblici (%) (VPb)
Massimo	Minimo	Minimo
80%	10%	10%

80%	10%	ASTE GIUDIZIARIE.it 
-----	-----	--

70% volumi per abitazioni	20% Volumi Connessi	70% servizi Pubblici		
60%	10%	15%	5%	10%
Volumi privati	Volumi pubblici	Volumi Privati	Volumi Pubblici	Volumi Pubblici

60%	10%	15%	5%	10%
Volumi privati	Volumi pubblici	Volumi Privati	Volumi Pubblici	Volumi Pubblici

1. Nelle sottozone omogenee G1.4 e G1.18 le cessioni per standard previste sono il 26 % della superficie territoriale.

2. Nella zona omogenea della superficie terrestre

Articolo: 20 - Zona G: Programmi Operativi - Oneri A Carico Dei Privati

1. *L'attuazione del PUC nelle zone G è articolata attraverso un programma operativo che l'Amministrazione Comunale deve formulare, e verificare nel tempo con cadenza quinquennale, al fine di stabilire una scala di priorità degli interventi sulla base della domanda e della fattibilità delle infrastrutture cinematiche e tecnologiche principali.*
2. *In tal senso il Comune indicherà la graduatoria dei piani attuativi che intende promuovere e gli strumenti necessari per l'attuazione (Art. 13 della L. n. 10 del 28.01.1977 e successive integrazioni).*
3. *Comunque i privati che intendessero anticipare i tempi programmati dall'Amministrazione Comunale, al fine di utilizzare le aree per servizi definite dal PUC, possono costituire un consorzio volontario e predisporre un piano di lottizzazione nel rispetto del PUC ai sensi dell'art. 41 del RE, a cui si rimanda.*
4. *Per quanto concerne gli impegni della convenzione, si rimanda all'art.90 del RE.*
5. *Le obbligazioni contenute negli accordi sostitutivi (ex articolo 11 della Legge 241/90 e ss.mm.ii.) dovranno prevedere almeno:*

1. per le Sottozone G1.4 e G1.8:

- ✓ *Convenzione ex art. 28 della Legge 1150 del 1942;*
- ✓ *Oneri di allacciamento in aggiunta alla compartecipazione degli oneri di urbanizzazione secondaria come determinato dal Consiglio Comunale e/o dalla Giunta Comunale; tali oneri dovranno essere contenuti, sotto il profilo economico e finanziario, in modo tale che venga garantito l'equilibrio dell'investimento complessivo;*
- ✓ *(Solo per i proprietari dell'area G1.8) cessione dell'area a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale;*
- ✓ *(Solo per i proprietari dell'area G1.4) accettare le volumetrie derivanti dall'area G1.8.*
- ✓ *L'indice di fabbricabilità territoriale della Zona omogenea G1.4 sarà di 2 mc/mq. La potenzialità edificatoria, omogenea, delle ditte ricadenti nelle zone G1.4 e G1.8 sarà pari all'indice di fabbricabilità territoriale medio dato dalla volumetria sviluppabile nelle zone G1.4 con indice 2 mc/mq rapportato alla superficie complessiva data dalla sommatoria della G1.4 più la G1.8;*
- ✓ *Impegno a cedere all'Amministrazione Comunale il 10% della volumetria per volumi connessi;*

- ✓ Cessioni di volumi per servizi pubblici pari al 10% della superficie territoriale;
- ✓ Cessioni per standard di zona S pari al 20% della superficie territoriale.

2. per le Sottozone G1.5 e G.18:

- ✓ Convenzione ex art. 28 della Legge 1150 del 1942.
- ✓ Oneri di allacciamento in aggiunta alla compartecipazione degli oneri di urbanizzazione secondaria come determinato dal Consiglio Comunale e/o dalla Giunta Comunale; tali oneri dovranno essere contenuti, sotto il profilo economico e finanziario, in modo tale che venga garantito l'equilibrio dell'investimento complessivo.
- ✓ (Solo per i proprietari dell'area G1.5) cessione dell'area a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale.
- ✓ (Solo per i proprietari dell'area G1.18) accettare le volumetrie derivanti dalle aree G1.5 sviluppate con un indice di fabbricabilità territoriale di 0,10 mc/mq.
- ✓ L'indice territoriale delle zone G1.18, in presenza di accordi sostitutivi non potrà superare i 2 mc/mq.
- ✓ Impegno a cedere all'Amministrazione Comunale il 10% della volumetria e rispettive aree per volumi connessi.
- ✓ Cessione di volumi del 10% della volumetria totale per servizi Pubblici.
- ✓ Cessione di aree per standard per Servizi del 20% della superficie territoriale.

3. per le Sottozone G1.6/I Servizi Generali integrati con la residenza:

- ✓ Convenzione ex art. 28 della Legge 1150 del 1942.
- ✓ Oneri di allacciamento in aggiunta alla compartecipazione degli oneri di urbanizzazione secondaria come determinato dal Consiglio Comunale e/o dalla Giunta Comunale; tali oneri dovranno essere contenuti, sotto il profilo economico e finanziario, in modo tale che venga garantito l'equilibrio dell'investimento complessivo.
- ✓ Dei 2 mc/mq, 0,50 mc/mq potranno essere utilizzati per edilizia abitativa. Il piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata dovrà prevedere la viabilità passante a ridosso della chiesa di San Tarcisio e del Centro Commerciale.
- ✓ La volumetria per la residenza dovrà essere ubicata a fronte strada della predetta viabilità a ridosso del PRU di Is Corrias.
- ✓ Cessioni per standard pari al 26% della superficie territoriale, a tale 26% dovranno essere aggiunti gli standard per gli abitanti insediabili che è pari a 18 mq/ab.

✓ L'indice di 0,50 mc/mq di edilizia abitativa dovrà essere suddiviso in:

- ✓ 60% per abitazioni private;
- ✓ 10% per abitazioni da cedere a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale per ERP;
- ✓ 15% per volumi connessi privati;
- ✓ 5% per volumi connessi da cedere a titolo gratuito all'amministrazione comunale;
- ✓ 10% per cessione volumi servizi pubblici.

4. per le Sottozone G1.36 e G.42:

- ✓ Convenzione ex art. 28 della Legge 1150 del 1942.
- ✓ Oneri di allacciamento in aggiunta alla compartecipazione degli oneri di urbanizzazione secondaria come determinato dal Consiglio Comunale e/o dalla Giunta Comunale. Una parte dei maggiori oneri consistono nella realizzazione delle opere necessarie per garantire un corretto assetto idrogeologico e dell'invarianza idraulica. Tali oneri dovranno essere contenuti, sotto il profilo economico e finanziario, in modo tale che venga garantito l'equilibrio dell'investimento complessivo.
- ✓ (Solo per i proprietari dell'area G1.42) cessione dell'area a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale.
- ✓ (Solo per i proprietari dell'area G1.36) accettare le volumetrie derivanti dall'area G1.42.
- ✓ La volumetria massima, complessiva, realizzabile nella sottozona G1.36, grazie all'attivazione degli accordi sostitutivi, è pari a: $VG1.36 = SG1.36 * 2mc/mq$. I diritti edificatori, di tutti i soggetti facenti parte del Comparto oggetto di accordi sostitutivi, riferiti all'indice territoriale delle aree di comparto, saranno dati da $it(G1.36+G1.42) = VG1.36/(SG1.36+SG1.42)$.
- ✓ Impegno a cedere all'Amministrazione Comunale il 10% per volumi connessi e relative aree.
- ✓ Cessione del 10% dei volumi per servizi pubblici.
- ✓ Cessione di aree per standard S pari al 41% della superficie territoriale.

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 Hi4 molto elevato. Tale circostanza viene ben descritta all'interno degli articoli 23, 24, 27 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 perimetrate 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 invaso 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 assentito;
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

Anche all'interno del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni - Frana – Sardegna l'area sulla quale insiste l'immobile 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 Hi4 - Hi Max: P3 - Classe di pericolosità: E2 - Classe di elemento a rischio: 6b - 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

P3	P2
D4	R4
D3	R4
D2	R3
D1	R1

Classi di Pericolosità Idraulica

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 (Hi_c) 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 (Hi_c) 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 (Hi_c), 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, 12, 13, 14, 15, 28, 29, 30, 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: 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: 28 - Aree ad utilizzazione agro-forestale. Definizione

1. *Sono aree con utilizzazioni agro-silvo pastorali intensive, con apporto di fertilizzanti, pesticidi, acqua e comuni pratiche agrarie che le rendono dipendenti da energia suppletiva per il loro mantenimento e per ottenere le produzioni quantitative desiderate.*
2. *In particolare tali aree comprendono rimboschimenti artificiali a scopi produttivi, oliveti, vigneti, mandorleti, agrumeti e frutteti in genere, coltivazioni miste in aree periurbane, coltivazioni orticole, colture erbacee incluse le risaie, prati sfalciabili irrigui, aree per l'acquicoltura intensiva e semi-intensiva ed altre aree i cui caratteri produttivi dipendono da apporti significativi di energia esterna.*

3. *Rientrano tra le aree ad utilizzazione agro-forestale le seguenti categorie:*

1. *colture arboree specializzate;*
2. *impianti boschivi artificiali;*
3. *colture erbacee specializzate;*



Articolo: 29 - Aree ad utilizzazione agro-forestale. Prescrizioni

1. *La pianificazione settoriale e locale si conforma alle seguenti prescrizioni:*

1. *vietare trasformazioni per destinazioni e utilizzazioni diverse da quelle agricole di cui non sia dimostrata la rilevanza pubblica economica e sociale e l'impossibilità di localizzazione alternativa, o che interessino suoli ad elevata capacità d'uso, o paesaggi agrari di particolare pregio o habitat di interesse naturalistico, fatti salvi gli interventi di trasformazione delle attrezzature, degli impianti e delle infrastrutture destinate alla gestione agro-forestale o necessarie per l'organizzazione complessiva del territorio, con le cautele e le limitazioni conseguenti e fatto salvo quanto previsto per l'edificato in zona agricola di cui agli artt. 79 e successivi;*
2. *promuovere il recupero delle biodiversità delle specie locali di interesse agrario e delle produzioni agricole tradizionali, nonché il mantenimento degli agrosistemi autoctoni e dell'identità scenica delle trame di appoderamento e dei percorsi interpoderali, particolarmente nelle aree perturbane e nei terrazzamenti storici;*
3. *preservare e tutelare gli impianti di colture arboree specializzate.*

Articolo: 30 - Aree ad utilizzazione agro-forestale. Indirizzi

1. *La pianificazione settoriale e locale si conforma ai seguenti indirizzi: armonizzazione e recupero, volti a:*

1. *migliorare le produzioni e i servizi ambientali dell'attività agricola;*
2. *riqualificare i paesaggi agrari;*
3. *ridurre le emissioni dannose e la dipendenza energetica;*
4. *mitigare o rimuovere i fattori di criticità e di degrado.*

2. *Il rispetto degli indirizzi di cui al comma 1 va verificato in sede di formazione dei piani settoriali o locali, con adeguata valutazione delle alternative concretamente praticabili e particolare riguardo per le capacità di carico degli ecosistemi e delle risorse interessate.*



Articolo: 107 - Adeguamento della disciplina urbanistica comunale

- 1. I Comuni il cui territorio ricade interamente negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14 adeguano i propri Piani urbanistici alle disposizioni del P.P.R., entro dodici mesi, secondo quanto disposto dall'articolo 2, comma 6, della L.R. 25 novembre 2004, n. 8.*
- 2. Per i Comuni il cui territorio è solo in parte ricompreso negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14, il termine decorre dall'entrata in vigore della disciplina del PPR relativa agli ambiti interni. Nell'allegato 4 sono rappresentati i comuni il cui territorio risulta interamente ovvero parzialmente compreso negli ambiti di paesaggio.*
- 3. I Comuni, nell'adeguare i propri strumenti urbanistici alle disposizioni e previsioni del P.P.R. e al fine di conferire contenuti paesaggistici alla pianificazione urbanistica comunale, provvedono a:*
 - 1. individuare i caratteri connotativi della propria identità e delle peculiarità paesaggistiche, analizzando le interazioni tra gli aspetti storico-culturali dell'ambiente naturale e antropizzato e promuovere il mantenimento e la valorizzazione;*
 - 2. definire le condizioni di assetto necessarie per realizzare un sistema di sviluppo sostenibile a livello locale;*
 - 3. determinare le proposte di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni urbanistiche in considerazione dei valori paesaggistici riconosciuti nel territorio comunale;*
 - 4. individuare, sulla base della tipizzazione del P.P.R., gli elementi areali e puntuali del territorio sottoposti a vincolo in quanto beni paesaggistici ai sensi dell'art. 134 d.lgs. 42/2004 e beni identitari di cui all'art. 9 del PPR;*
 - 5. stabilire le modalità per la valorizzazione ambientale e paesaggistica del proprio territorio in conformità alle previsioni del P.P.R.;*
 - 6. individuare i fattori di rischio e gli elementi di vulnerabilità del paesaggio nel proprio ambito di competenza;*
 - 7. regolare e ottimizzare la pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale, migliorando la vivibilità dell'ambiente urbano e i valori paesaggistici del territorio attraverso:*
 - ✓ 1. una disciplina degli usi e delle trasformazioni, orientata a limitare il consumo del territorio, delle risorse non rinnovabili e alla prevenzione integrata degli inquinamenti;*

- ✓ 2. una disciplina edilizia orientata al mantenimento delle morfologie e degli elementi costitutivi tipici, correlata alle tipologie architettoniche, alle tecniche e materiali costruttivi tipici del luogo. Essa dovrà contenere pertanto opportuni piani del colore, degli abachi, delle facciate e delle tipologie ammissibili nelle diverse zone urbane. Tale disciplina si ispira alla considerazione del valore pubblico delle facciate e dei prospetti che si affacciano sulle piazze e sulle vie, in quanto elementi costitutivi e fondamentali del valore complessivo dell'insediamento urbano e della sua comunità. I Comuni in tali piani dovranno anche prevedere nel contesto di generale coerenza col tessuto edilizio tradizionale, la progettazione di nuove tipologie attraverso la rielaborazione di tipologie tradizionali e nuove soluzioni architettoniche elaborate con il contributo di architetti e professionisti di chiara fama.
 - ✓ 3. la realizzazione di interventi di riequilibrio e di mitigazione degli impatti negativi dell'attività antropica;
 - ✓ 4. il potenziamento delle infrastrutture e delle dotazioni ecologiche ambientali costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi.
4. I Comuni, nell'adeguarsi alle prescrizioni del P.P.R. procedono alla puntuale identificazione cartografica degli elementi dell'assetto insediativo, delle componenti di paesaggio, dei beni paesaggistici e dei beni identitari presenti nel proprio territorio, anche in collaborazione con i competenti organi del MIBAC. Eventuali correzioni dei tematismi rispetto alle cartografie del P.P.R., che non ne alterino i contenuti sostanziali, qualora positivamente accolte in sede di verifica di coerenza di cui all'art. 31 della L.R. 7/2002, non costituiscono variante al P.P.R., purchè deliberate dalla Giunta regionale

Articolo: 112 - Impianti energetici

1. Entro dodici mesi dall'approvazione del P.P.R., la Regione elabora uno studio specifico per individuare le aree di basso valore paesaggistico dove ubicare gli eventuali impianti eolici, qualora previsti dal piano energetico. Fino all'approvazione di tale studio continuano ad applicarsi agli impianti eolici le norme di cui al comma 3 dell'articolo 8 della legge regionale n. 8/2004.
2. Negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'art. 14 è comunque vietata la realizzazione di impianti eolici e di trasporto di energia in superficie.

4.6.2. Descrizione del complesso edilizio

Il terreno agricolo oggetto di stima sorge all'interno di un lotto situato nella parte Ovest del centro abitato di Selargius, in particolare nella sua fascia periferica. La sagoma del lotto attualmente osservabile risulta avere una forma grossomodo trapezoidale. Il lotto è associato a due particelle censite al Nuovo Catasto Terreni che presentano, nel complesso, una sagoma in mappa conforme con quella che risulta essere la perimetrazione reale. Il terreno agricolo è perimetralmente circondato da una recinzione in rete metallica fissata al terreno da paletti metallici. Questo si affaccia parzialmente sull'agro comunale e parzialmente sulla fascia peri urbana cittadina. Vi sono nelle immediate circostanze alcune abitazioni ed alcuni ulteriori terreni agricoli parzialmente produttivi e parzialmente non produttivi. Il terreno è facilmente raggiungibile dalle principali vie di traffico cittadino e da alcuni tra i punti di collegamento nodali con la viabilità extraurbana.

L'area all'interno della quale si trova l'immobile oggetto della presente relazione di perizia è attualmente compresa fra la S.S. 554 e l'agro retrostante. Il lotto è accessibile direttamente dalla strada sterrata comunale "Fagundu" con la quale confina per un lato. Le due particelle catastali rappresentano un terreno qualitativamente omogeneo, con una buona esposizione e giacitura piana.

All'interno del terreno hanno dimora circa 170 piante di ulivo in produzione.

Il posizionamento del lotto garantisce un elevato livello di fruibilità ed una facilità straordinaria di raggiungimento ai principali punti nodali logistici. Tale circostanza verrà nel seguito meglio argomentata.

Si rimanda alla relazione di perizia già agli atti della procedura per ogni approfondimento circa una descrizione sommaria delle caratteristiche del fondo agricolo.

4.6.3. Individuazione catastale del complesso edilizio

Secondo le analisi svolte l'immobile risulta essere censito al catasto terreni del Comune di Selargius al Foglio 37 mappale 495 e mappale 498.

Lo scrivente sottolinea come, allo stato attuale al Catasto Terreni le particelle che compongono il terreno bene identifichino la proprietà dei soggetti debitori ed oggetto della presente relazione di perizia. Le particelle censite al N.C.T. al Foglio 37 - mappali 495 e 498 possiedono qualità vigneto di classe 2 ed estensione, rispettivamente, di 2.515,00 mq (il mappale 495) e di 2.503,00 mq (il mappale 498) per complessivi 5.018,00 mq. Questi risultano essere intestati ai tre soci della ditta concordataria ed ulteriormente agli altri tre eredi non soci.

4.6.4. Storia ipotecaria del complesso di immobili

Per ciò che riguarda sia l'atto di provenienza che le trascrizioni pregiudizievoli si rimanda a quanto già in atti della procedura e quanto elaborato da parte dello scrivente all'interno del precedente capitolo 3 – Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie. Le verifiche effettuate da parte dello scrivente hanno infatti prodotto i medesimi risultati già raggiunti da parte dei tecnici della ditta all'epoca incaricati ed integrati con le ulteriori trascrizioni ed annotazioni riportate. L'immobile di cui al presente Lotto 5 risulta essere nella disponibilità non esclusiva dei soci ad uso privato agricolo produttivo detenendone una quota in possesso di 1/2.

Nell'ambito del mandato ricevuto da parte del Commissario Giudiziale lo scrivente ha provveduto a trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari la sentenza di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo sulle particelle catastali che compongono il patrimonio dei soggetti debitori. Di tale trascrizione lo scrivente ha fornito preventivo riscontro al Commissario Giudiziale.

Lo scrivente resta a disposizione, per ciò che concerne il proseguo delle attività della Procedura, per ogni ulteriore verifica ipotecaria in capo agli immobili individuati e sulla base delle future attività di liquidazione.

4.6.5. Presenza di eventuali abusi e relativa sanabilità

All'interno delle operazioni peritali lo scrivente non ha eseguito accessi agli atti presso gli enti locali competenti ed in accordo con il mandato conferito da parte del Commissario Giudiziale. Dall'analisi della documentazione presente in atti e posta nella disponibilità dello scrivente non si ravvisano comunque situazioni di particolare interesse ed entità straordinaria in rapporto alla presenza di abusi nell'area del terreno agricolo.

Nel seguito si riporta, invece, la componente IMU dovuta dal 2021 fino alla data presunta di realizzo (31.3.2024).

Al fine di effettuare il calcolo, il terreno è stato valutato nella sua attuale categoria di area edificabile. Per poter svolgere un calcolo speditivo finalizzato alla fornitura di un valore economico di riferimento in merito all'ammontare complessivo del contributo dovuto sino alla data di presunto realizzo è stata dunque reperita la valutazione economica di mercato del terreno come sopra individuato.

A tale proposito è derivata una valutazione di mercato di € 64.500,00 con un contributo IMU da essa derivante di € 554,70 per l'anno in corso.

Andando a replicare il calcolo per le annualità 2022, 2023 e per la prima parte del 2024 (calcolo del solo acconto pari al 50% della rata annuale complessiva) si ottiene la componente IMU dovuta dal 2021 fino alla data presunta di realizzo (31/03/2024) di € 1.941,45 per l'intero immobile coincidente con il Lotto 5.

A tale proposito lo scrivente sottolinea il fatto che la quota in possesso del presente immobile risulti essere pari al 50%. Per tale ragione anche la contribuzione IMU sopra individuata per l'intero immobile dovrà essere ragguagliata per la sola quota in possesso e dunque pari a € 970,72.

4.6.6. Presenza di gravami

Sull'immobile oggetto di stima non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nonché vincoli o oneri di natura condominiale.

Il vincolo alberghiero nacque con Regio Decreto n. 274/1936, prevedendo il mantenimento della destinazione "ad albergo" di immobili aventi destinazione ricettiva anteriormente alla data del 03/03/1936. Il vincolo affermava che l'immobile utilizzato come albergo dovesse mantenere tale destinazione d'uso, senza possibilità di variazione nei periodi successivi. Il Regio Decreto rimase in vigore per oltre quarant'anni, sino alla legge n. 61/1979 che ne estendeva la durata sino al 31/12/1979.

A livello nazionale non vennero previste ulteriori leggi aventi l'effetto di prorogare il vincolo, lasciandone la possibilità di estensione alle diverse regioni. Nel caso di specie della Regione Sardegna, successivamente al 1979 non vennero previste ulteriori proroghe del vincolo di cui sopra. Sulla base di quanto affermato, si ritiene dunque che sull'immobile oggetto di perizia non sussista alcun tipo di vincolo alberghiero.

Non sussistono a carico dei beni diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.

Lo scrivente ha effettuato un'analisi sull'Inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento. La ricognizione di tali elenchi ha evidenziato l'assenza dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico.

4.6.7. Analisi della consistenza del complesso immobiliare

Lo scrivente ha svolto gli opportuni sopralluoghi presso il terreno agricolo senza effettuare un rilievo metrico del lotto e dei manufatti. Nella visita svolta è stata effettuata una ricognizione di dettaglio, comunque generale, ed un rilievo fotografico dell'immobile. In accordo con il Commissario Giudiziale è stata omessa la campagna di misurazioni relativa al complesso immobiliare esistente. Dall'analisi della documentazione presente in atti e posta nella disponibilità dello scrivente sono presenti le digitalizzazioni dei rilievi svolti da parte dei tecnici all'epoca incaricati per la redazione delle perizie di stima. Lo scrivente, al proposito, non rileva alcuna emergenza in rapporto a quanto svolto da parte dei tecnici all'epoca incaricati ritenendo affidabili i rilievi da essi svolti. Per quanto sopra esposto nei successivi calcoli verranno riportati i dati metrici, così come estratti direttamente dalla perizia estimativa in atti e già nella disponibilità della procedura.

Di seguito si riporta comunque quanto verificato in sede peritale circa la consistenza metrica e dimensionale del terreno agricolo precedentemente individuato e descritto. Nelle analisi svolte lo scrivente nulla ha da segnalare circa quanto già nel dettaglio elaborato da parte dei tecnici all'epoca incaricati per la redazione della relazione di stima nella disponibilità della procedura:

Terreno agricolo

Uliveto mq 5.018,00

Totale superficie commerciale mq 5.018,00

4.6.7.1. Stima secondo il metodo della comparazione diretta

Nel presente capitolo verranno illustrate tutte le metodologie adoperate per l'ottenimento del valore di mercato del complesso edilizio secondo la metodologia della comparazione di mercato. Inizialmente verrà fornito un quadro teorico di tutte le nozioni che stanno alla base dell'applicazione del presente metodo, successivamente si entrerà nel dettaglio del calcolo dei diversi parametri necessari. Al fine di non ripercorrere i medesimi passi già compiuti all'interno del valore calcolato per il Lotto 1, 2, 3 e 4 si omette la trattazione già riportata ai paragrafi 3.2.8.2. e dei successivi sottoparagrafi. A tale proposito lo scrivente sottolinea come ogni concetto teorico in questi riportato deve intendersi richiamato anche per ciò che riguarda il presente Lotto 5. Anche in questo caso, come per i Lotti 1, 2, 3 e 4 si procederà all'applicazione della metodologia relativa alla comparazione diretta. Nello specifico, il Lotto 5 è composto da un terreno agricolo ed a maggior ragione tale metodologia risulta essere quella maggiormente adatta alla luce della specifica area geografica. Il mercato offre per l'area in esame un sufficiente dinamismo in grado di garantire una collocazione non eccessivamente dilatata nel tempo.

Per quanto sopra descritto ed argomentato lo scrivente reputa la metodologia applicata da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta debitrice la migliore applicabile al presente immobile. L'area geografica e la tipologia colturale offrono, infatti, sufficienti riferimenti sia in comparazione diretta che in comparazione indiretta per poter definire un quadro scientifico estimativo sufficientemente oggettivo. Lo scrivente non reputa congrua una valutazione di trasformazione dell'immobile sia per via dei vincoli urbanistici gravanti sull'area che per l'assenza di preciso vantaggio economico.

Lo scrivente ritiene quanto elaborato da parte dei tecnici all'epoca incaricati ben bilanciato e cautelativamente condivisibile nelle deduzioni e nel risultato finale. Da tale punto di vista lo scrivente concorda nella deduzione complessivamente apportata per ciò che concerne il possesso in quota del 50%. Questa, in tale fase della procedura, rappresenta una posizione comunque cautelativa alla luce di una difficilissima collocazione sul mercato di una quota di possesso pari alla metà di un terreno agricolo.

Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto da parte dei tecnici incaricati da parte della ditta concordataria tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, dotazioni, servizi, finiture, stato d'uso e manutenzione.

Per ogni buon conto si riporta nel seguito quanto già ricompreso all'interno della relazione di perizia agli atti della Procedura e redatta da parte della ditta debitrice:

"Da un'indagine di mercato effettuata su terreni con la stessa destinazione urbanistica e nelle zone limitrofe, gli scriventi ritengono congruo utilizzare un valore pari a

Valore unitario = 12,86 €/mq.

Vcomm = 5.018 mq x 12,86 € = 64.531,48 €

Determinazione del valore della quota di proprietà

Vcomm 1/2 = 1/2 x 0,70 x 64.531,48 € = 22.586,02 €

Si arrotonda a: Vcomm Lotto 5 = 22.600,00 €"

Facendo seguito ai ragionamenti impostati all'inizio della presente relazione si conclude quanto segue. La maggiore redditività dell'immobile oggetto di stima deriva dalla sua vendibilità come terreno agricolo o edificabile in continuità di destinazione d'uso. Ogni altra ipotesi di vendita rappresenta una soluzione a redditività minore e, dunque, economicamente non vantaggiosa. **Alla luce di quanto risulta dalle elaborazioni effettuate da parte dei tecnici all'epoca incaricati, si può considerare il più probabile valore di mercato pari a € 22.600,00, scaturito dai calcoli effettuati con il metodo di comparazione diretta e secondo le modalità verificate da parte dello scrivente. Il valore economico si riferisce alla quota di possesso pari al 50% dell'intero immobile.**

Il valore economico sopra riportato risulta essere al netto della quota in possesso. Non sono presenti abusi in grado di causare vincoli a carattere urbanistico.

Lo scrivente ha ulteriormente calcolato nel paragrafo 3.6.5 la contribuzione IMU per l'intero immobile che, per la sola quota in possesso del 50%, risulta essere pari a € 970,72 e dovuta dal 2021 fino alla data presunta di realizzo (31/03/2024).

4.7. Lotto 6 – “Terreni siti in Selargius, Località Su Pezzu Mannu in quota del 50%”

4.7.1. Inquadramento urbanistico

Il terreno agricolo 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 terreno agricolo. Lo stato attuale dell'immobile 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 terreno agricolo non è piantumato, non è in produzione e dunque non soggetto alle manutenzioni in grado di conferire un buon pregio.

All'interno del Piano Urbanistico Comunale il terreno agricolo ricade nella Zona Urbanistica omogenea E, sottozona E2 – Aree agricole. L'area 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

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 E, Sottozona E2: Aree agricole.

La disciplina riguardante la zona urbanistica omogenea Zona E, Sottozona E2: Aree agricole viene trattata all'interno dell'Articolo 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C.. Nel seguito si riporta il contenuto dell'articolo individuato.

All'interno "dell'Articolo: 15 - Zona E – Aree Agricole" viene riportato quanto segue:

1. DEFINIZIONE:

sono zone agricole le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno. Comprendono le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e alla valorizzazione dei suoi prodotti. La zona agricola a ridosso dell'edificato esistente e/o in progetto e tutto intorno ai confini comunali, prevede una fascia di rispetto agricolo di circa 200 m. Tale fascia ha la funzione di mantenere, per quanto possibile, riconoscibili i confini dell'edificato esistente e/o progettato e i limiti territoriali. Per tali aree i parametri edilizi e/o urbanistici sono dimezzati e/o raddoppiati a seconda dell'elemento che si intende tutelare. In particolare l'indice di fabbricabilità fondiario sarà dimezzato mentre la distanza dai confini del fabbricato sarà raddoppiata. Qualora il lotto e/o i lotti sui quali si interviene ricadano in entrambe le aree, cioè in parte all'interno e in parte all'esterno della fascia, si potranno utilizzare i parametri edilizi ed urbanistici propri della zona ubicando i corpi di fabbrica nella parte esterna alla fascia di rispetto agricolo.

Ovvero, qualora i corpi di fabbrica ricadano anche in parte nella fascia di rispetto agricolo, si dovranno utilizzare i parametri dimezzati e/o raddoppiati nel senso sopra indicato.

In base alla classificazione del DPGR 228/1994, nel territorio comunale, sulla base degli studi di natura geologica, agronomica e dell'uso del suolo, sono presenti le seguenti due sottozone:

- ✓ *Sottozona E1 – Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;*
- ✓ *Sottozona E2 – Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.*

2. INTERVENTI AMMISSIBILI:

1. *sono ammesse tutte le attività agricole previste dall'art. 2135 del Codice civile.*

2. *per le costruzioni residenziali esistenti sono consentite opere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia ed ampliamenti per eventuali volumi finalizzati solo all'adeguamento di sopravvenuta normativa nel limite massimo del 10%.*
3. *sono ammessi gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche o edilizie ai fini del recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente e dello sviluppo del sistema produttivo agricolo, subordinando la realizzazione di nuovi edifici ai soli casi in cui se ne dimostri la necessità ai fini della conduzione del fondo;*
4. *sono consentiti i miglioramenti fondiari che comportino sagomature, riempimenti e apporti di terre, purché lo studio sia esteso alle proprietà contermini con particolare attenzione al deflusso delle acque meteoriche;*
5. *l'ampliamento del volume residenziale (entro i limiti volumetrici consentiti) deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo;*
6. *per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade e nelle zone umide vincolate come inedificabili, sono consentite le seguenti opere:*
 - ✓ *manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia;*
 - ✓ *dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;*
 - ✓ *ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico- sanitaria vigente;*
7. *gli interventi edilizi, nelle zone di cui al comma precedente, saranno autorizzati (entro i limiti volumetrici consentiti) purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale;*
8. *nel caso di esproprio di un edificio nelle zone di cui al punto f) per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima, con il mantenimento delle destinazioni d'uso;*
9. *è vietata:*
 - ✓ *l'edificazione nelle aree aventi pendenza superiore al 40%;*
 - ✓ *l'edificazione nelle aree di esondazione fluviale, ed entro il limite di 50 m dal bordo delle acque pubbliche classificate;*

- ✓ le relative superfici di cui ai due punti precedenti possono però essere utilizzate come aree di competenza ai fini del calcolo degli indici di edificabilità per costruzioni ubicate al di fuori di tali aree;
- ✓ la realizzazione di scale esterne;
- ✓ la realizzazione di edifici a tetto piano;
- ✓ la realizzazione di locali deposito al piano primo;
- ✓ piani di carico e rampe ai livelli fuori terra;

10. i fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale dovranno essere ubicati nelle zone territoriali omogenee di tipo "D" e/o "G", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore delle Direttive per le zone agricole (DPGR 3 agosto 1994, n.228), di cooperative e di associazioni di produttori agricoli. E' ammessa la realizzazione di edifici per la trasformazione e confezionamento dei prodotti per attività agricole di grandi dimensioni. Il lotto minimo sul quale ubicare l'attività di trasformazione dovrà avere superficie minima di 20 ettari. L'azienda che intende insediarsi dovrà dimostrare di operare su estensioni terriere di almeno 100 ettari;

11. per gli edifici prospettanti sui beni storico culturali o inclusi all'interno delle aree a rischio archeologico individuate nella sezione del PUC intitolata Beni Storico Culturali dovranno essere rispettate le specifiche prescrizioni ivi contenute;

12. gli interventi ammessi sui fabbricati rurali devono essere ispirati alla massima sobrietà e osservare quanto previsto al Titolo XIII del R.E.;

13. dovranno essere conservati e ripristinati gli elementi paesaggistici del contorno (siepi a filo strada, etc.);

14. ogni serra, purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata previa presentazione di SCIA, con l'esclusione di quelle senza opere che sono considerate edilizia libera, fermo restando nelle zone vincolate, l'ulteriore obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo ai sensi del D.Lgs. n° 42/ 2004 e ss.mm.ii.;

15. le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati a norma di legge;

16. il concessionario di un agriturismo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie;

17. nelle aree delimitate dall'assetto storico culturale sono consentite tutte le attività di natura agricola. In caso di uso di vomeri superiori ad 80 cm dovrà essere data comunicazione preventiva con raccomandata AR alla Soprintendenza ai Beni Archeologici di Cagliari, almeno 20 gg prima dell'inizio dei lavori. I 20 gg sono calcolati dal timbro postale di spedizione.

3. DESTINAZIONI D'USO:

1. attività agricole, pastorali, zootecniche, ittiche, di conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali, silvicoltura, coltivazione industriale del legno, agriturismo, attrezzature e impianti connessi alle attività elencate precedentemente, punti ristoro (bar, ristoranti, tavole calde, con annesso altre strutture di servizio, di dimensioni limitate, relative a posti letto nel numero massimo di venti e ad attività sportive e ricreative), strutture sociali (per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e del disagio sociale), residenza e tutte le attività non previste e/o non compatibili con le altre zone omogenee. Le residenze sono ammesse solo se necessarie alla conduzione agricola del fondo per gli imprenditori agricoli e le aziende con dimensione minima del lotto, composta anche da corpi aziendali contigui, non inferiore a 3 Ha. Si considerano contigui i corpi aziendali antistanti separati da strada pubblica o gravata da uso pubblico di tipo "f" ai sensi del D.lgs 285/92.

2. la realizzazione dei punti di ristoro è ammessa per distanze superiori a 2000 metri dal perimetro urbano inteso come confine dalle zone D, G;

3. è sempre ammessa la trasformazione di edifici esistenti aventi destinazione non compatibile con la zona agricola con una destinazione compatibile con la stessa zona, anche per i lotti aventi dimensioni inferiori a quelle minime; in quest'ultimo caso non sono ammissibili i cambi di destinazione d'uso verso quella residenziale;

4. è consentito nelle Zone E l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliaria a quella agricola e/o zootecnica;

5. il concessionario di un agriturismo deve impegnarsi a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto;

6. il progetto edilizio per agriturismo deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto;

7. sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto;

8. la realizzazione di edifici per la trasformazione e confezionamento dei prodotti per attività agricole di grandi dimensioni. Il lotto minimo sul quale ubicare l'attività di trasformazione dovrà avere superficie minima di 20 ettari e servire produzioni aziendali che operano su almeno 100 ettari. L'indice di utilizzazione, inteso come rapporto tra la superficie lorda complessiva (compresi locali accessori, piazzali, ecc.) dell'edificio destinato all'attività di trasformazione e quella del lotto, non può superare il 15%.

4. DIMENSIONE MINIMA DEL LOTTO:

1. ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in Ha 1, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in Ha 0,50;

2. per le residenze di imprenditori agricoli e aziende 3,00 Ha (ettari);

3. per nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica 3 Ha (ettari);

4. per nuovi punti di ristoro isolati 3 Ha (ettari);

5. quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di 3 ettari, vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima relativa al fondo agricolo (0,50 Ha per serre, orti, vivai e 3 ha per il seminativo);

6. impianti per trattamento di inerti lotto minimo 3 ettari. Tutto il perimetro del lotto, oltre tutte le altre prescrizioni previste per tali impianti, dovrà avere una fascia, della profondità di 15 metri, piantumata con alberi ad alto fusto e crescita rapida;

7. non è ammesso l'asservimento di lotti non adiacenti;

8. per attività di trasformazione connesse all'attività agricola svolta in loco 25 ettari;

9. per le aree interessate da beni archeologici e/o architettonici l'edificazione è ammessa con lotti minimi di 1,5 ettari e secondo le prescrizioni dell'assetto storico culturale.

5. INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO:

1.0,03 mc/mq per le residenze, ai sensi del D.R.A.EE.LL. n. 2266/U del 20.10.1983;

2.0,10 mc/mq per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee (trattamento inerti ed altri). Strutture per il recupero dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero e disagio sociale. Le opere saranno di volta in volta autorizzate previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale;

3.1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti-radio, ripetitori e simili. Le opere saranno di volta in volta autorizzate previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale;

4.0,20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse. Con Deliberazione del Consiglio Comunale l'indice potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di 1.000 m;

5. per tutti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dovrà essere sottoscritto apposito atto unilaterale d'obbligo;

6. per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie) la realizzazione dell'intervento è subordinata a conforme Deliberazione del Consiglio Comunale.

7. la superficie accessoria massima non potrà eccedere il 20% della superficie lorda utile in progetto per non essere computata ai fini volumetrici;

8. qualora venga richiesto il permesso di costruire per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica.

6. RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO:

1. 10% per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali;

2. 50% per le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché per gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, senza limiti, al contempo, di volumetria;

3. 20% per i fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi e insediamenti di tipo agro- industriale, ivi comprese le superfici accessorie quali tettoie per ricovero mezzi e animali all'aperto, pagliai e simili. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture-agrarie con regime normato dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

4. per le attività di cui alla precedente lett. h) comma 3 la superficie interessata non può eccedere il 15%. Nel 15% rientrano tutte superfici coperte ancorché realizzate per motivi temporanei legati all'attività stagionale.

7. ALTEZZA MASSIMA: 6 m, calcolata all'estradosso del solaio di copertura. Possono essere realizzati al massimo due piani fuori terra incluso l'eventuale piano seminterrato. Sono vietati i locali deposito su più livelli.

8. TIPOLOGIE EDILIZIE:

1. sono libere purché risultino validamente inserite nell'agro selargino e sempreché conformi alle leggi ed ai regolamenti speciali vigenti per il tipo di strutture da realizzare. In ogni caso dovrà essere privilegiata la tipologia della casa campidanese;

2. le coperture devono essere del tipo inclinato e obbligatoriamente rivestite in tegole del tipo coppo sardo;

3. tutti gli interventi dovranno prevedere la maggior parte del fondo sistemata a verde con alberature di alto fusto e con essenze tipiche del posto onde ricostruire il paesaggio (mandorli, olivi, viti o alberi da frutta locale: albicocche, susine, ecc.);

4. Le recinzioni preferibilmente dovranno essere del tipo a siepe di ficodindia. La recinzione lungo la viabilità principale, se non in ficodindia, dovrà essere fatta con un muretto in roccia per un'altezza di un metro e per il restante metro con rete ad aria passante.

9. DISTACCO MINIMO DAI CONFINI DEL LOTTO:

1. i distacchi delle costruzioni dal filo delle strade pubbliche del territorio non devono essere inferiori a: 30 m per le strade statali, 20 m per le strade provinciali, 15 m per le strade comunali, 10 m per le strade di penetrazione del lotto;

2. è consentito costruire in aderenza previo nulla osta del proprietario confinante, in caso contrario la distanza dal confine del lotto dovrà essere pari a 15m;

3. i nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi devono distare almeno 50m dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 1000m se trattasi di allevamento per suini, 600 m per avicunicoli e 300 m per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, G. Le predette distanze dovranno essere rispettate anche per le zone D qualora i piani attuativi delle zone artigianali prevedano attività di tipo commerciale e/o servizi alla persona;

4. le distanze di cui al punto precedente non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticultura e ai fabbricati di loro pertinenza;

5. gli interventi di cui alla lett. h) del precedente comma 3 devono avere una distanza dal confine del lotto di almeno 50 metri.

10. DISTACCO MINIMO TRA PARETI FINESTRATE: 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.

11. PARCHEGGI PRIVATI: si rimanda all'art. 31 del Regolamento Edilizio.

12. FRAZIONAMENTI:

1. sono ammessi, nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi, sia per i lotti liberi che per quelli interessati da fabbricati;
2. il concessionario di un agriturismo deve impegnarsi a non frazionare una superficie non inferiore a 3 ettari individuata nel progetto.

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 ed il rischio alluvione.

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)", mentre per ciò che concerne il rischio alluvione, l'area viene individuata come "Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni di alluvioni in atto o potenziali (Hi0)".

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, 12, 13, 14, 15, 28, 29, 30, 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: 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 sottordinata, 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. Ogliastro
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: 28 - Aree ad utilizzazione agro-forestale. Definizione

1. *Sono aree con utilizzazioni agro-silvo pastorali intensive, con apporto di fertilizzanti, pesticidi, acqua e comuni pratiche agrarie che le rendono dipendenti da energia suppletiva per il loro mantenimento e per ottenere le produzioni quantitative desiderate.*

2. *In particolare tali aree comprendono rimboschimenti artificiali a scopi produttivi, oliveti, vigneti, mandorleti, agrumeti e frutteti in genere, coltivazioni miste in aree periurbane, coltivazioni orticole, colture erbacee incluse le risaie, prati sfalciabili irrigui, aree per l'acquicoltura intensiva e semi-intensiva ed altre aree i cui caratteri produttivi dipendono da apporti significativi di energia esterna.*
3. *Rientrano tra le aree ad utilizzazione agro-forestale le seguenti categorie:*
 1. *colture arboree specializzate;*
 2. *impianti boschivi artificiali;*
 3. *colture erbacee specializzate;*

Articolo: 29 - Aree ad utilizzazione agro-forestale. Prescrizioni

1. *La pianificazione settoriale e locale si conforma alle seguenti prescrizioni:*
 1. *vietare trasformazioni per destinazioni e utilizzazioni diverse da quelle agricole di cui non sia dimostrata la rilevanza pubblica economica e sociale e l'impossibilità di localizzazione alternativa, o che interessino suoli ad elevata capacità d'uso, o paesaggi agrari di particolare pregio o habitat di interesse naturalistico, fatti salvi gli interventi di trasformazione delle attrezzature, degli impianti e delle infrastrutture destinate alla gestione agro-forestale o necessarie per l'organizzazione complessiva del territorio, con le cautele e le limitazioni conseguenti e fatto salvo quanto previsto per l'edificato in zona agricola di cui agli artt. 79 e successivi;*
 2. *promuovere il recupero delle biodiversità delle specie locali di interesse agrario e delle produzioni agricole tradizionali, nonché il mantenimento degli agrosistemi autoctoni e dell'identità scenica delle trame di appoderamento e dei percorsi interpoderali, particolarmente nelle aree perturbane e nei terrazzamenti storici;*
 3. *preservare e tutelare gli impianti di colture arboree specializzate.*

Articolo: 30 - Aree ad utilizzazione agro-forestale. Indirizzi

1. *La pianificazione settoriale e locale si conforma ai seguenti indirizzi: armonizzazione e recupero, volti a:*
 1. *migliorare le produzioni e i servizi ambientali dell'attività agricola;*
 2. *riqualificare i paesaggi agrari;*
 3. *ridurre le emissioni dannose e la dipendenza energetica;*
 4. *mitigare o rimuovere i fattori di criticità e di degrado.*

2. *Il rispetto degli indirizzi di cui al comma 1 va verificato in sede di formazione dei piani settoriali o locali, con adeguata valutazione delle alternative concretamente praticabili e particolare riguardo per le capacità di carico degli ecosistemi e delle risorse interessate.*

Articolo: 107 - Adeguamento della disciplina urbanistica comunale

1. *I Comuni il cui territorio ricade interamente negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14 adeguano i propri Piani urbanistici alle disposizioni del P.P.R., entro dodici mesi, secondo quanto disposto dall'articolo 2, comma 6, della L.R. 25 novembre 2004, n. 8.*
2. *Per i Comuni il cui territorio è solo in parte ricompreso negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14, il termine decorre dall'entrata in vigore della disciplina del PPR relativa agli ambiti interni. Nell'allegato 4 sono rappresentati i comuni il cui territorio risulta interamente ovvero parzialmente compreso negli ambiti di paesaggio.*
3. *I Comuni, nell'adeguare i propri strumenti urbanistici alle disposizioni e previsioni del P.P.R., e al fine di conferire contenuti paesaggistici alla pianificazione urbanistica comunale, provvedono a:*
 1. *individuare i caratteri connotativi della propria identità e delle peculiarità paesaggistiche, analizzando le interazioni tra gli aspetti storico-culturali dell'ambiente naturale e antropizzato e promuovere il mantenimento e la valorizzazione;*
 2. *definire le condizioni di assetto necessarie per realizzare un sistema di sviluppo sostenibile a livello locale;*
 3. *determinare le proposte di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni urbanistiche in considerazione dei valori paesaggistici riconosciuti nel territorio comunale;*
 4. *individuare, sulla base della tipizzazione del P.P.R., gli elementi areali e puntuali del territorio sottoposti a vincolo in quanto beni paesaggistici ai sensi dell'art. 134 d.lgs. 42/2004 e beni identitari di cui all'art. 9 del PPR;*
 5. *stabilire le modalità per la valorizzazione ambientale e paesaggistica del proprio territorio in conformità alle previsioni del P.P.R.;*
 6. *individuare i fattori di rischio e gli elementi di vulnerabilità del paesaggio nel proprio ambito di competenza;*
 7. *regolare e ottimizzare la pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale, migliorando la vivibilità dell'ambiente urbano e i valori paesaggistici del territorio attraverso:*

- ✓ 1. una disciplina degli usi e delle trasformazioni, orientata a limitare il consumo del territorio, delle risorse non rinnovabili e alla prevenzione integrata degli inquinamenti;
 - ✓ 2. una disciplina edilizia orientata al mantenimento delle morfologie e degli elementi costitutivi tipici, correlata alle tipologie architettoniche, alle tecniche e materiali costruttivi tipici del luogo. Essa dovrà contenere pertanto opportuni piani del colore, degli abachi, delle facciate e delle tipologie ammissibili nelle diverse zone urbane. Tale disciplina si ispira alla considerazione del valore pubblico delle facciate e dei prospetti che si affacciano sulle piazze e sulle vie, in quanto elementi costitutivi e fondamentali del valore complessivo dell'insediamento urbano e della sua comunità. I Comuni in tali piani dovranno anche prevedere nel contesto di generale coerenza col tessuto edilizio tradizionale, la progettazione di nuove tipologie attraverso la rielaborazione di tipologie tradizionali e nuove soluzioni architettoniche elaborate con il contributo di architetti e professionisti di chiara fama.
 - ✓ 3. la realizzazione di interventi di riequilibrio e di mitigazione degli impatti negativi dell'attività antropica;
 - ✓ 4. il potenziamento delle infrastrutture e delle dotazioni ecologiche ambientali costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi.
4. I Comuni, nell'adeguarsi alle prescrizioni del P.P.R. procedono alla puntuale identificazione cartografica degli elementi dell'assetto insediativo, delle componenti di paesaggio, dei beni paesaggistici e dei beni identitari presenti nel proprio territorio, anche in collaborazione con i competenti organi del MIBAC. Eventuali correzioni dei tematismi rispetto alle cartografie del P.P.R., che non ne alterino i contenuti sostanziali, qualora positivamente accolte in sede di verifica di coerenza di cui all'art. 31 della L.R. 7/2002, non costituiscono variante al P.P.R., purchè deliberate dalla Giunta regionale

Articolo: 112 - Impianti energetici

- 1. Entro dodici mesi dall'approvazione del P.P.R., la Regione elabora uno studio specifico per individuare le aree di basso valore paesaggistico dove ubicare gli eventuali impianti eolici, qualora previsti dal piano energetico. Fino all'approvazione di tale studio continuano ad applicarsi agli impianti eolici le norme di cui al comma 3 dell'articolo 8 della legge regionale n. 8/2004.
- 2. Negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'art. 14 è comunque vietata la realizzazione di impianti eolici e di trasporto di energia in superficie.

4.7.2. Descrizione del complesso edilizio

Il terreno agricolo oggetto di stima sorge all'interno di un lotto situato nella parte Nord del centro abitato di Selargius, in particolare nella sua fascia periferica. La sagoma del lotto attualmente osservabile risulta avere una forma grossomodo trapezoidale. Il lotto è associato a due particelle censite al Nuovo Catasto Terreni che presentano, nel complesso, una sagoma in mappa conforme con quella che risulta essere la perimetrazione reale. Il terreno agricolo è parzialmente recintato con una rete metallica fissata al terreno da paletti metallici sul un lato. Questo si affaccia interamente sull'agro comunale. Vi sono nelle immediate circostanze ulteriori terreni agricoli parzialmente produttivi e parzialmente non produttivi. Il terreno è facilmente raggiungibile dalle principali vie di traffico cittadino e da alcuni tra i punti di collegamento nodali con la viabilità extraurbana.

L'area all'interno della quale si trova l'immobile oggetto della presente relazione di perizia è attualmente compresa fra la S.P. 8 e l'agro retrostante. Il lotto è accessibile direttamente dalla strada provinciale o da alcuni altri stradelli sterrati di penetrazione rurale con la quale confina. Le due particelle catastali rappresentano un terreno qualitativamente omogeneo, con una buona esposizione e giacitura piana.

Il posizionamento del lotto garantisce un elevato livello di fruibilità ed una facilità straordinaria di raggiungimento ai principali punti nodali logistici. Tale circostanza verrà nel seguito meglio argomentata.

Si rimanda alla relazione di perizia già agli atti della procedura per ogni approfondimento circa una descrizione sommaria delle caratteristiche del fondo agricolo.

4.7.3. Individuazione catastale del complesso edilizio

Secondo le analisi svolte l'immobile risulta essere censito al catasto terreni del Comune di Selargius al Foglio 36 mappale 139 e mappale 444.

Lo scrivente sottolinea come, allo stato attuale al Catasto Terreni le particelle che compongono il terreno bene identifichino la proprietà dei soggetti debitori ed oggetto della presente relazione di perizia. Le particelle censite al N.C.T. al Foglio 36 - mappali 139 e 444 possiedono qualità seminativo di classe 2 ed estensione, rispettivamente, di 17.075,00 mq (il mappale 139) e di 16.715,00 mq (il mappale 444) per complessivi 33.790,00 mq. Questi risultano essere intestati ai tre soci della ditta concordataria ed ulteriormente agli altri tre eredi non soci.

4.7.4. Storia ipotecaria del complesso di immobili

Per ciò che riguarda sia l'atto di provenienza che le trascrizioni pregiudizievoli si rimanda a quanto già in atti della procedura e quanto elaborato da parte dello scrivente all'interno del precedente capitolo 3 – Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie. Le verifiche effettuate da parte dello scrivente hanno infatti prodotto i medesimi risultati già raggiunti da parte dei tecnici della ditta all'epoca incaricati ed integrati con le ulteriori trascrizioni ed annotazioni riportate. L'immobile di cui al presente Lotto 6 risulta essere nella disponibilità non esclusiva dei soci ad uso privato agricolo produttivo detenendone una quota in possesso di 1/2.

Nell'ambito del mandato ricevuto da parte del Commissario Giudiziale lo scrivente ha provveduto a trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari la sentenza di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo sulle particelle catastali che compongono il patrimonio dei soggetti debitori. Di tale trascrizione lo scrivente ha fornito preventivo riscontro al Commissario Giudiziale.

Lo scrivente resta a disposizione, per ciò che concerne il proseguo delle attività della Procedura, per ogni ulteriore verifica ipotecaria in capo agli immobili individuati e sulla base delle future attività di liquidazione.

4.7.5. Presenza di eventuali abusi e relativa sanabilità

All'interno delle operazioni peritali lo scrivente non ha eseguito accessi agli atti presso gli enti locali competenti ed in accordo con il mandato conferito da parte del Commissario Giudiziale. Dall'analisi della documentazione presente in atti e posta nella disponibilità dello scrivente non si ravvisano comunque situazioni di particolare interesse ed entità straordinaria in rapporto alla presenza di abusi nell'area del terreno agricolo.

Nel seguito si riporta, invece, la componente IMU dovuta dal 2021 fino alla data presunta di realizzo (31.3.2024).

Al fine di effettuare il calcolo, il terreno è stato valutato nella sua attuale categoria di terreno agricolo. Per poter svolgere un calcolo speditivo finalizzato alla fornitura di un valore economico di riferimento in merito all'ammontare complessivo del contributo dovuto sino alla data di presunto realizzo è stato dunque reperito il reddito dominicale del terreno come sopra individuato.

A tale proposito è derivato un reddito dominicale complessivo di € 130,88 con un contributo IMU da esso derivante di € 167,85 per l'anno in corso.

Andando a replicare il calcolo per le annualità 2022, 2023 e per la prima parte del 2024 (calcolo del solo acconto pari al 50% della rata annuale complessiva) si ottiene la componente IMU dovuta dal 2021 fino alla data presunta di realizzo (31/03/2024) di € 587,47 per l'intero immobile coincidente con il Lotto 6.

A tale proposito lo scrivente sottolinea il fatto che la quota in possesso del presente immobile risulti essere pari al 50%. Per tale ragione anche la contribuzione IMU sopra individuata per l'intero immobile dovrà essere ragguagliata per la sola quota in possesso e dunque pari a € 293,74.

4.7.6. Presenza di gravami

Sull'immobile oggetto di stima non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nonché vincoli o oneri di natura condominiale.

Il vincolo alberghiero nacque con Regio Decreto n. 274/1936, prevedendo il mantenimento della destinazione "ad albergo" di immobili aventi destinazione ricettiva anteriormente alla data del 03/03/1936. Il vincolo affermava che l'immobile utilizzato come albergo dovesse mantenere tale destinazione d'uso, senza possibilità di variazione nei periodi successivi. Il Regio Decreto rimase in vigore per oltre quarant'anni, sino alla legge n. 61/1979 che ne estendeva la durata sino al 31/12/1979.

A livello nazionale non vennero previste ulteriori leggi aventi l'effetto di prorogare il vincolo, lasciandone la possibilità di estensione alle diverse regioni. Nel caso di specie della Regione Sardegna, successivamente al 1979 non vennero previste ulteriori proroghe del vincolo di cui sopra. Sulla base di quanto affermato, si ritiene dunque che sull'immobile oggetto di perizia non sussista alcun tipo di vincolo alberghiero.

Non sussistono a carico dei beni diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Lo scrivente ha effettuato un'analisi sull'Inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento. La ricognizione di tali elenchi ha evidenziato l'assenza dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico.

4.7.7. Analisi della consistenza del complesso immobiliare

Lo scrivente ha svolto gli opportuni sopralluoghi presso il terreno agricolo senza effettuare un rilievo metrico del lotto. Nella visita svolta è stata effettuata una ricognizione di dettaglio, comunque generale, ed un rilievo fotografico dell'immobile. In accordo con il Commissario Giudiziale è stata omessa la campagna di misurazioni relativa al terreno esistente. Dall'analisi della documentazione presente in atti e posta nella disponibilità dello scrivente sono presenti le digitalizzazioni dei rilievi svolti da parte dei tecnici all'epoca incaricati per la redazione delle perizie di stima. Lo scrivente, al proposito, non rileva alcuna emergenza in rapporto a quanto svolto da parte dei tecnici all'epoca incaricati ritenendo affidabili i rilievi da essi svolti. Per quanto sopra esposto nei successivi calcoli verranno riportati i dati metrici, così come estratti direttamente dalla perizia estimativa in atti e già nella disponibilità della procedura.

Di seguito si riporta comunque quanto verificato in sede peritale circa la consistenza metrica e dimensionale del terreno agricolo precedentemente individuato e descritto. Nelle analisi svolte lo scrivente nulla ha da segnalare circa quanto già nel dettaglio elaborato da parte dei tecnici all'epoca incaricati per la redazione della relazione di stima nella disponibilità della procedura:

Terreno agricolo

Seminativo mq 33.790,00

Totale superficie commerciale mq 33.790,00

4.7.7.1. Stima secondo il metodo della comparazione diretta

Nel presente capitolo verranno illustrate tutte le metodologie adoperate per l'ottenimento del valore di mercato del complesso edilizio secondo la metodologia della comparazione di mercato. Inizialmente verrà fornito un quadro teorico di tutte le nozioni che stanno alla base dell'applicazione del presente metodo, successivamente si entrerà nel dettaglio del calcolo dei diversi parametri necessari. Al fine di non ripercorrere i medesimi passi già compiuti all'interno del valore calcolato per il Lotto 1, 2, 3, 4 e 5 si omette la trattazione già riportata ai paragrafi 3.2.8.2. e dei successivi sottoparagrafi. A tale proposito lo scrivente sottolinea come ogni concetto teorico in questi riportato deve intendersi richiamato anche per ciò che riguarda il presente Lotto 6. Anche in questo caso, come per i Lotti 1, 2, 3, 4 e 5 si procederà all'applicazione della metodologia relativa alla comparazione diretta. Nello specifico, il Lotto 6 è composto da un terreno agricolo ed a maggior ragione tale metodologia risulta essere quella maggiormente adatta alla luce della specifica area geografica. Il mercato offre per l'area in esame un sufficiente dinamismo in grado di garantire una collocazione non eccessivamente dilatata nel tempo.

Per quanto sopra descritto ed argomentato lo scrivente reputa la metodologia applicata da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta debitrice la migliore applicabile al presente immobile. L'area geografica e la tipologia colturale offrono, infatti, sufficienti riferimenti sia in comparazione diretta che in comparazione indiretta per poter definire un quadro scientifico estimativo sufficientemente oggettivo. Lo scrivente non reputa congrua una valutazione di trasformazione dell'immobile sia per via dei vincoli urbanistici gravanti sull'area che per l'assenza di preciso vantaggio economico.

Lo scrivente ritiene quanto elaborato da parte dei tecnici all'epoca incaricati ben bilanciato e cautelativamente condivisibile nelle deduzioni e nel risultato finale. Da tale punto di vista lo scrivente concorda nella deduzione complessivamente apportata per ciò che concerne il possesso in quota del 50%. Questa, in tale fase della procedura, rappresenta una posizione comunque cautelativa alla luce di una difficilissima collocazione sul mercato di una quota di possesso pari alla metà di un terreno agricolo.

Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto da parte dei tecnici incaricati da parte della ditta concordataria tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, dotazioni, servizi, finiture, stato d'uso e manutenzione.

Per ogni buon conto si riporta nel seguito quanto già ricompreso all'interno della relazione di perizia agli atti della Procedura e redatta da parte della ditta debitrice:

"Da un'indagine di mercato effettuata su terreni con la stessa destinazione urbanistica e nelle zone limitrofe, gli scriventi ritengono congruo utilizzare un valore pari a

Valore unitario = 6,34 €/mq

Vcomm = 33.790 mq x 6,34 € = 214.228,60 €

Determinazione del valore della quota di proprietà

Vcomm 1/2 = 1/2 x 0,70 x 64.531,48 € = 74.980,01 €

Si arrotonda a: Vcomm Lotto 6 = 75.000,00 €"

Facendo seguito ai ragionamenti impostati all'inizio della presente relazione si conclude quanto segue. La maggiore redditività dell'immobile oggetto di stima deriva dalla sua vendibilità come terreno agricolo in continuità di destinazione d'uso. Ogni altra ipotesi di vendita rappresenta una soluzione a redditività minore e, dunque, economicamente non vantaggiosa. **Alla luce di quanto risulta dalle elaborazioni effettuate da parte dei tecnici all'epoca incaricati, si può considerare il più probabile valore di mercato pari a € 75.000,00, scaturito dai calcoli effettuati con il metodo di comparazione diretta e secondo le modalità verificate da parte dello scrivente. Il valore economico si riferisce alla quota di possesso pari al 50% dell'intero immobile.**

Il valore economico sopra riportato risulta essere al netto della quota in possesso. Non sono presenti abusi in grado di causare vincoli a carattere urbanistico.

Lo scrivente ha ulteriormente calcolato nel paragrafo 3.7.5 la contribuzione IMU per l'intero immobile che, per la sola quota in possesso del 50%, risulta essere pari a € 293,74 e dovuta dal 2021 fino alla data presunta di realizzo (31/03/2024).

4.8. Lotto 7 – “Terreni siti in Selargius, Località Is Corrias in quota del 50%”

All'interno delle presenti valutazioni lo scrivente non includerà i terreni di cui al presente Lotto 7. Questi, infatti, risultano essere parzialmente oggetto di transazione con il Comune di Selargius nell'ambito delle attività di sanatoria in corso per gli immobili di cui ai restanti Lotti e parzialmente di valore nullo. Allo stato attuale, visto quanto sopra identificato, la maggioranza delle particelle catastali risulta essere oramai intestata catastalmente al Comune di Selargius e non più agli [REDACTED], sia soci che non soci.

Alla luce delle presenti considerazioni lo scrivente ha direttamente omesso dalla trascrizione della sentenza di ammissione al concordato preventivo le particelle catastali che formano il Lotto 7. Lo scrivente sottolinea il fatto che già nella perizia redatta da parte della ditta concordataria fosse comunque fornito un valore economico di mercato nullo ai terreni identificati nel Lotto 7.

Nel seguito si riporta comunque stralcio della perizia già agli atti della procedura e redatta dalla ditta debitrice in merito alle descrizioni del Lotto 7:

“Quota pari a 3/6 della piena proprietà dei terreni siti in Selargius in località “Is Corrias” censiti al Catasto Terreni al Foglio 37 particella 872 di mq 14 - 874 di mq 27 - 876 di mq 5 - 878 di mq 51, 884 di mq 605 - 886 di mq 111 - 888 di mq 35 - 961 di mq 27 - 970 di mq 116 - 971 di mq 24 - 974 di mq 5 - 944 di mq 47 - 945 di mq 73 - 946 di mq 47 - 947 di mq 128 - 954 di mq 26 - 955 di mq 139 - 956 di mq 3 - 957 di mq 230 - 1534 di mq 99 - 1535 di mq 206 - 1536 di mq 45 - 1537 di mq 116 - 1557 di mq 10 - 1558 di mq 93 - 1563 di mq 71 - 1564 di mq 1.799 - 1567 di mq 24 - 1568 di mq 406 - 1569 di mq 10 - 1570 di mq 167 - 866 di mq 3, 1100 di mq 27, 1101 di mq 4, 864 di mq 17 per complessivi 4.810 mq.

Il presente lotto è rappresentato da un insieme di mappali eterogenei ma caratterizzati da un punto in comune, sono tutti mappali reliquati od oggetto di cessione al comune per questo quindi privi di valore in quanto non alienabili”.

Lo scrivente, alla luce delle analisi svolte nelle operazioni peritali ha verificato la presenza dei seguenti mappali, già compresi nel Lotto 7 di cui alla perizia in atti, nell'Accordo Sostitutivo stipulato dagli [REDACTED] con il Comune di Selargius e censiti al Catasto Terreni al Foglio 37 particella 872, 874, 876, 878, 884, 886, 888, 961, 970, 971, 974, 944, 945, 946, 947, 954, 955, 956, 957, 1534, 1535, 1536, 1537, 1557, 1558, 1563, 1564, 1567, 1568, 1569, 1570. All'interno del citato Accordo Sostitutivo del 20/02/2020 è ulteriormente presente il mappale 914 di 8 mq che è invece assente all'interno dell'elenco dei mappali del Lotto 7. Lo scrivente ha verificato la provenienza di tale mappale sia in mappa catastale che in visura storica. A tale proposito si conclude la sua natura di reliquato stradale ma non si conclude la sua provenienza in quanto di qualità ente urbano e mancante di precedenti intestatari in visura storica.

Nelle analisi svolte lo scrivente ha verificato l'assenza del mappale 914 anche negli elenchi della proposta di piano redatta da parte della ditta debitrice.

Al proposito, per ogni doveroso approfondimento si rimanda all'Allegato C – Documentazione catastale dove sono riportate sia la mappa dell'N.C.T. che la visura storica del mappale 914.

Sempre all'interno delle analisi documentali effettuate lo scrivente ha verificato l'assenza all'interno dell'Accordo Sostitutivo ex art. 11 L. 241/1990 e S.m.e.i. del 20/02/2020 dei mappali censiti al Catasto Terreni al Foglio 37 particella 866, 1100, 1101, 864. Questi risultano essere tuttora intestati [REDACTED] ed alla consorte Lussu Patrizia. La natura di tali mappali è di reliquati stradali di contorno all'immobile identificato dal Lotto 4.

Nelle analisi svolte lo scrivente ha verificato la presenza dei mappali 866, 1100, 1101, 864 anche negli elenchi della proposta di piano redatta da parte della ditta debitrice. Tale circostanza pare ovvia allo scrivente in quanto la proposta di piano ha recepito in toto le indicazioni fornite da parte dei tecnici all'epoca incaricati per la redazione della perizia di stima già agli atti della procedura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5. Sintesi dei risultati

5.1. Premessa

Con quanto finora elaborato lo scrivente intende nel seguito riassumere i valori dei diversi Lotti così come calcolati all'interno dei capitoli precedenti in ipotesi di continuità aziendale e di costante mantenimento della destinazione d'uso.

All'interno dei prossimi paragrafi verrà ricostruita, per ognuno dei lotti, una tabella riassuntiva che intende riassumere i valori elaborati nella presente verifica di congruità. Nella prima colonna verrà riportato il valore economico unitario scelto per l'immobile (ovvero il prezzo al metro quadrato), nella seconda colonna verrà riportata la consistenza metrica dell'immobile (ovvero l'estensione dell'immobile in metri quadrati), nella terza colonna verranno indicati, invece, i costi da sostenere per le eventuali sanatorie in corso di istruttoria (ammontare economico in euro così come derivante dai calcoli riportati negli appositi paragrafi), il valore dell'immobile nella sua globalità (al lordo di eventuali quote di possesso inferiori per i soci), la relativa quota di possesso dei soci (utile per la comprensione dei valori economici in capo alla procedura rispetto ai valori economici globali), il valore della quota soci (ovvero il valore della quota economica in capo alla procedura e derivante dal contributo del Lotto al netto di ogni detrazione effettuata).

Lo scrivente sottolinea il fatto che nella colonna che indica il valore dell'intero la cifra economica risulta essere indicata al netto degli oneri di condono o sanatoria.

Ulteriormente lo scrivente sottolinea il fatto che il valore economico della quota soci è spesso ulteriormente decurtato di ulteriori deprezzamenti. A tale proposito non risulta dunque possibile effettuare una divisione netta per gli immobili le cui quote di possesso siano inferiori alla totalità.

Successivamente lo scrivente provvede, nel relativo paragrafo e per ognuno dei Lotti, al riassunto dei calcoli effettuati per la contribuzione IMU secondo l'arco temporale di durata della procedura di concordato preventivo.

In conclusione, lo scrivente riporta un estratto di quanto elaborato al precedente capitolo 3 – Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie in merito alla presenza di eventuali ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili identificati nei diversi Lotti.

5.2. Lotto 1

Facendo seguito a quanto anticipato in premessa si fornisce un quadro dei risultati ottenuti per quanto concerne il Lotto 1.

Alla luce di quanto risulta dalle elaborazioni effettuate da parte dei tecnici all'epoca incaricati, si può considerare il più probabile valore di mercato pari a € **1.790.292,92**, scaturito dai calcoli effettuati con il metodo di comparazione diretta e secondo le modalità verificate da parte dello scrivente (Alla luce di quanto descritto ed argomentato agli appositi capitoli lo scrivente sottolinea la necessità di valutare la vendita e la liquidazione del complesso edilizio produttivo individuato dal Lotto 1 comprensivo degli accreditamenti necessari per l'avviamento della medesima attività finora svolta da parte della ditta concordataria).

Nel seguito si riassume schematicamente quanto effettivamente elaborato alle pagine precedenti ed ai paragrafi dedicati ai quali si rimanda per ogni doveroso approfondimento. #

Lo scrivente ritiene condivisibile il valore lordo calcolato da parte dei tecnici all'epoca incaricati ed attestato in € 2.793.978,41 scaturito dai calcoli effettuati con il metodo di comparazione diretta e secondo le modalità verificate da parte dello scrivente.

A tale valore economico dovranno essere sottratti gli oneri ancora dovuti per le procedure di:

- "Condono 1 - N°0057083000/1 di cui al superiore punto a";
- "Condono 2 - N°0057083000/2 di cui al superiore punto b";

Per quanto riguarda le due detrazioni sopra individuate saranno da decurtarsi:

- "Condono 1: € 1.003.685,49 da pagare complessivamente per oneri concessori e oblazione oltre interessi per € 44.689,94;
- "Condono 2: nulla è più dovuto e dunque nulla andrà in detrazione;

Per quanto riguarda le due detrazioni sopra individuate saranno da decurtarsi per i

- "Condono 1: € 524.187,70 in quota ai soci S.A.C.C.;
- "Condono 2: nulla è più dovuto e dunque nulla andrà in detrazione;

Facendo seguito ai ragionamenti impostati all'inizio della presente relazione si conclude quanto segue. La maggiore redditività dell'immobile oggetto di stima deriva dalla sua vendibilità come complesso produttivo in continuità aziendale e dotato di tutti gli accreditamenti necessari. Ogni altra ipotesi di vendita rappresenta una soluzione a redditività minore e, dunque, economicamente non vantaggiosa. **Alla luce di quanto risulta dalle elaborazioni effettuate da parte dei tecnici all'epoca incaricati, si può considerare il più probabile valore di mercato pari a € 1.790.292,92.**

Tale valore deriva dalla detrazione a partire dal valore lordo di € 2.793.978,41 € al quale vengono detratti i seguenti oneri:

Spesa Condono 1 = € 1.003.685,49

Spesa Condono 2 = € 0,00

Quanto sopra al fine di calcolare il valore di mercato dell'intero complesso edilizio tenendo bene in conto che dagli oneri in detrazione non sono stati sottratti gli oneri derivanti dagli interessi (€ 44.689,94) in quanto la valutazione viene effettuata all'attualità e non sul debito ratealizzato negli anni futuri.

Ulteriormente si specifica il fatto che delle diverse spese di condono deve essere ripartito il dovuto da parte [REDACTED] e il dovuto da parte dei [REDACTED]. A tale proposito i tecnici all'epoca incaricati specificano quanto nel seguito viene direttamente riportato dalla relazione di perizia già agli atti della procedura:

"Tale Spesa di Condono, andrebbe ripartita fra tutti gli intestatari del compendio e non imputata solo [REDACTED] poiché la pratica era intestata [REDACTED] a cui poi sono subentrati [REDACTED]."

Poiché gli scriventi non conoscono nel dettaglio quanta parte dell'intero importo di sanatoria sia da attribuire [REDACTED] poiché non si conosce la consistenza dell'intero compendio di grande estensione, si è scelto "prudenzialmente" di detrarre interamente la quota determinata dall'Amministrazione Comunale dalla stima in oggetto".

A tale proposito lo scrivente reputa tale valutazione cautelativa e condivisibile andando ad applicarla alle presenti valutazioni e confermando il valore di mercato del Lotto 1 così come identificato e descritto alle pagine precedenti attestantesi in € 1.790.292,92.

Alla luce di quanto descritto ed argomentato finora lo scrivente sottolinea la necessità di valutare la vendita e la liquidazione del complesso edilizio produttivo individuato dal Lotto 1 comprensivo degli accreditamenti necessari per l'avviamento della medesima attività finora svolta da parte della ditta concordataria.

Il valore economico sopra riportato risulta essere al netto degli oneri relativi alle pratiche di condono edilizio al momento ancora in corso di istruttoria. Tali ultimi oneri risultano essere analiticamente calcolati e detratti dal valore originario.

Lo scrivente ha ulteriormente calcolato nel paragrafo 4.2.5 la contribuzione IMU per l'intero immobile che risulta essere pari a € 58.068,50 e dovuta dal 2021 fino alla data presunta di realizzo (31/03/2024).

Dalle analisi sviluppate all'interno delle operazioni peritali lo scrivente ha verificato la presenza di ipoteche sulle particelle catastali costituenti il Lotto 1. Nel seguito si riporta una tabella riassuntiva in grado di riassumere quanto meglio approfondito al precedente capitolo 3.

LOTTO 1 – Comune di Selargius – Catasto Fabbricati – Foglio 37				
Particella	Subalterno		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

#

#

#

#

#

#

5.3. Lotto 2

Facendo seguito a quanto anticipato in premessa si fornisce un quadro dei risultati ottenuti per quanto concerne il Lotto 2.

Alla luce di quanto risulta dalle elaborazioni effettuate da parte dei tecnici all'epoca incaricati, si può considerare il più probabile valore di mercato pari a **€ 83.300,00**, scaturito dai calcoli effettuati con il metodo di comparazione diretta e secondo le modalità verificate da parte dello scrivente. Il valore economico si riferisce alla quota di possesso pari al 50% dell'intero immobile.

Valore unitario €	Consistenza mq	Costi condono €	Valore dell'intero €	Quota soci	Valore della quota soci €
1.330,00	216,61	50.000,00	238.091,30	1/2	83.300,00

Per dovere di completezza lo scrivente indica nell'ammontare economico di € 288.091,30 il valore commerciale dell'immobile intero di cui al Lotto 2 al lordo di qualsiasi quantificazione di quota societaria ed al lordo di qualsiasi detrazione derivante da spese relative a condoni in corso di istruttoria.

Lo scrivente ha ulteriormente calcolato nel paragrafo 4.3.5 la contribuzione IMU per l'intero immobile che, per la sola quota in possesso del 50%, risulta essere pari a € 1.471,75 e dovuta dal 2021 fino alla data presunta di realizzo (31/03/2024).

Lo scrivente sottolinea e precisa il fatto che l'immobile potrebbe essere identificato come *prima casa* e per tale ragione il contributo potrebbe essere non dovuto. Quanto testé riportato resta assunto a meno di diverse indicazioni al momento non ricevute da parte della ditta concordataria.

Dalle analisi sviluppate all'interno delle operazioni peritali lo scrivente ha verificato l'assenza di ipoteche sulle particelle catastali costituenti il Lotto 2.

5.4. Lotto 3

Facendo seguito a quanto anticipato in premessa si fornisce un quadro dei risultati ottenuti per quanto concerne il Lotto 3.

Alla luce di quanto risulta dalle elaborazioni effettuate da parte dei tecnici all'epoca incaricati, si può considerare il più probabile valore di mercato pari a **€ 366.400,00**, scaturito dai calcoli effettuati con il metodo di comparazione diretta e secondo le modalità verificate da parte dello scrivente.

Valore unitario €	Consistenza mq	Costi condono €	Valore dell'intero €	Quota soci	Valore della quota soci €
1.350,00	271,42	-	366.417,20	1/1	366.400,00

Lo scrivente ha ulteriormente calcolato nel paragrafo 4.4.5 la contribuzione IMU per l'intero immobile che risulta essere pari a € 9.810,29 e dovuta dal 2021 fino alla data presunta di realizzo (31/03/2024).

Lo scrivente sottolinea e precisa il fatto che l'immobile potrebbe essere identificato come *prima casa* e per tale ragione il contributo potrebbe essere non dovuto. Quanto testé riportato resta assunto a meno di diverse indicazioni al momento non ricevute da parte della ditta concordataria.

Dalle analisi sviluppate all'interno delle operazioni peritali lo scrivente ha verificato l'assenza di ipoteche sulle particelle catastali costituenti il Lotto 3.

5.5. Lotto 4

Facendo seguito a quanto anticipato in premessa si fornisce un quadro dei risultati ottenuti per quanto concerne il Lotto 4.

Alla luce di quanto risulta dalle elaborazioni effettuate da parte dei tecnici all'epoca incaricati, si può considerare il più probabile valore di mercato pari a **€ 79.400,00**, scaturito dai calcoli effettuati con il metodo di comparazione diretta e secondo le modalità verificate da parte dello scrivente. Il valore economico si riferisce alla quota di possesso pari al 50% dell'intero immobile.

Valore unitario €	Consistenza mq	Costi condono €	Valore dell'intero €	Quota soci	Valore della quota soci €
1.400,00	194,22	45.000,00	226.908,00	1/2	79.400,00

Per dovere di completezza lo scrivente indica nell'ammontare economico di € 271.908,00 il valore commerciale dell'immobile intero di cui al Lotto 4 al lordo di qualsiasi quantificazione di quota societaria ed al lordo di qualsiasi detrazione derivante da spese relative a condoni in corso di istruttoria.

Lo scrivente ha ulteriormente calcolato nel paragrafo 4.5.5 la contribuzione IMU per l'intero immobile che, per la sola quota in possesso del 50%, risulta essere pari a € 1.371,11 e dovuta dal 2021 fino alla data presunta di realizzo (31/03/2024).

Lo scrivente sottolinea e precisa il fatto che l'immobile potrebbe essere identificato come *prima casa* e per tale ragione il contributo potrebbe essere non dovuto. Quanto testé riportato resta assunto a meno di diverse indicazioni al momento non ricevute da parte della ditta concordataria.

Dalle analisi sviluppate all'interno delle operazioni peritali lo scrivente ha verificato l'assenza di ipoteche sulle particelle catastali costituenti il Lotto 4.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5.6. Lotto 5

Facendo seguito a quanto anticipato in premessa si fornisce un quadro dei risultati ottenuti per quanto concerne il Lotto 5.

Alla luce di quanto risulta dalle elaborazioni effettuate da parte dei tecnici all'epoca incaricati, si può considerare il più probabile valore di mercato pari a **€ 22.600,00**, scaturito dai calcoli effettuati con il metodo di comparazione diretta e secondo le modalità verificate da parte dello scrivente. Il valore economico si riferisce alla quota di possesso pari al 50% dell'intero immobile.

Valore unitario €	Consistenza mq	Costi condono €	Valore dell'intero €	Quota soci	Valore della quota soci €
12,86	5.018,00	-	64.531,48	1/2	22.600,00

Lo scrivente ha ulteriormente calcolato nel paragrafo 4.6.5 la contribuzione IMU per l'intero immobile che, per la sola quota in possesso del 50%, risulta essere pari a € 970,72 e dovuta dal 2021 fino alla data presunta di realizzo (31/03/2024).

Dalle analisi sviluppate all'interno delle operazioni peritali lo scrivente ha verificato l'assenza di ipoteche sulle particelle catastali costituenti il Lotto 5.

5.7. Lotto 6

Facendo seguito a quanto anticipato in premessa si fornisce un quadro dei risultati ottenuti per quanto concerne il Lotto 6.

Alla luce di quanto risulta dalle elaborazioni effettuate da parte dei tecnici all'epoca incaricati, si può considerare il più probabile valore di mercato pari a **€ 75.000,00**, scaturito dai calcoli effettuati con il metodo di comparazione diretta e secondo le modalità verificate da parte dello scrivente. Il valore economico si riferisce alla quota di possesso pari al 50% dell'intero immobile.

Valore unitario €	Consistenza mq	Costi condono €	Valore dell'intero €	Quota soci	Valore della quota soci €
6,34	33.790,00	-	214.228,60	1/2	75.000,00

Lo scrivente ha ulteriormente calcolato nel paragrafo 4.7.5 la contribuzione IMU per l'intero immobile che, per la sola quota in possesso del 50%, risulta essere pari a € 293,74 e dovuta dal 2021 fino alla data presunta di realizzo (31/03/2024).

Dalle analisi sviluppate all'interno delle operazioni peritali lo scrivente ha verificato l'assenza di ipoteche sulle particelle catastali costituenti il Lotto 6.

5.8. Lotto 7

Il valore commerciale delle particelle di terreni di cui al Lotto 7 si è attestato su un valore nullo. Per la maggior parte le particelle catastali contenute all'interno di tale Lotto sono già state oggetto di trasferimento al Comune di Selargius nell'ambito della procedura di sanatoria del complesso edilizio di cui al Lotto 1. La restante parte di particelle catastali è costituita da alcuni reliquati stradali, derivanti dai frazionamenti fondiari in capo ad alcune lottizzazioni. Anche in quest'ultimo caso il valore commerciale risulta essere nullo.

Per ogni doveroso approfondimento, anche nel merito delle anomalie o incongruenze rilevate lo scrivente rimanda all'apposito capitolo all'interno del quale è stato analizzato il Lotto 7.

Dalle analisi sviluppate all'interno delle operazioni peritali lo scrivente ha verificato l'assenza di ipoteche sulle particelle catastali costituenti il Lotto 7.

5.9. Tabella riassuntiva calcoli IMU

Nel seguito si riporta una tabella riassuntiva relativa ai calcoli IMU svolti alle pagine precedenti. I calcoli sono stati sviluppati nel rispettivo sottoparagrafo 5 di ognuno dei capitoli dedicati ai diversi Lotti. Ulteriormente i dati sono stati sommariamente riassunti ai paragrafi riassuntivi conclusivi alle pagine precedenti.

Lotto	Quota soci	Prima casa	IMU da calcolo 2021 in quota soci	IMU 2021 – IMU 2024 da calcolo in quota soci	IMU dovuto
1	1/1	NO	€ 16.591,00	€ 58.068,50	€ 58.068,50
2	1/2	SI	€ 420,50	€ 1.471,75	€ 0,00
3	1/1	SI	€ 1.401,47	€ 9.810,29	€ 0,00
4	1/2 + 1/2	SI	€ 783,49	€ 2.742,21	€ 0,00
5	1/2	NO	€ 277,35	€ 970,72	€ 970,72
6	1/2	NO	€ 83,92	€ 293,74	€ 293,74
7	1/1	NO	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Lo scrivente precisa il fatto che i Lotti 2, 3 e 4 risultano essere prime case e per tale ragione non sono soggetti a contribuzione IMU. Lo scrivente ha comunque inteso effettuare i calcoli sommari e presuntivi al fine di fornire quanti più elementi a disposizione delle valutazioni del Commissario Giudiziale. Nella tabella sopra riportata lo scrivente per il Lotto 4 ha indicato la somma delle due quote di proprietà per quanto inserito da parte della ditta debitrice all'interno della proposta concordataria.

1. Conclusioni

Lo scrivente sottolinea come il valore di mercato individuato debba essere inteso come suscettibile di un'oscillazione contenuta entro una percentuale approssimativamente del 10% in aumento o in diminuzione secondo la regola tecnica estimativa. Tale circostanza resta ancor più valida nei tempi attuali a causa del ristretto mercato geografico di riferimento ed a causa delle ripercussioni che l'emergenza sanitaria rischia di imporre al mercato immobiliare. Seppure dotato di oggettività il valore di mercato individuato infatti deve necessariamente scontrarsi con la realtà contingente del mercato immobiliare anche alla luce delle recenti dinamiche sanitarie nazionali.

Nella presente relazione di perizia è stata opportunamente implementata l'analisi urbanistica relativa ai diversi immobili ed a completamento di quanto già agli atti ed elaborato a suo tempo da parte della ditta concordataria. All'interno della trattazione lo scrivente ha riportato, qualora necessaria, l'esposizione degli abusi presenti ed il calcolo delle attività di sanatoria da svolgersi. Ulteriormente sono stati svolti i calcoli relativi al tributo IMU da versare.

Avendo assolto il mandato affidatomi per il patrimonio immobiliare in capo alla ditta concordataria sito nella Città Metropolitana di Cagliari e più precisamente all'interno dei Comuni di Selargius e Cagliari, e più precisamente in Selargius via Nurra (Lotto 1 – Stabilimento per la lavorazione delle carni, depositi, locali commerciali, magazzini), in Selargius via Degli Astri (Lotto 2 – Civile abitazione), in Cagliari via Del Mirto (Lotto 3 – civile abitazione), in Selargius via Campidano (Lotto 4 – civile abitazione), in Selargius Località Terra Teula (Lotto 5 – terreno agricolo), in Selargius Località Su Pezzu Mannu (Lotto 6 – terreno agricolo), in Selargius Località varie (Lotto 7 – aree prive di valore ed oggetto di cessione) io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo rassegnò la presente relazione e gli allegati di cui al successivo elenco, restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse rendersi necessario. La presente relazione di perizia riguarda l'intero compendio di proprietà della ditta Concordataria.

Cagliari lì 16/04/2021

In Fede,
Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Gianmarco Pilo

Allegato A – Documentazione fotografica
Allegato B – Documentazione Usi Civici.
Allegato C – Documentazione catastale;
Allegato D – Ispezioni ipotecarie;
Allegato E – Documentazione amministrativa.