TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato preventivo Su.Gi.Ca. S.r.l. n 09/2021

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

Giudice Delegato: Dott. Bruno Malagoli

Commissario giudiziale: Dott. Efisio Mereu

Consulente Tecnico: Ing. Gianmarco Pilo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. Premessa

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Bruno Malagoli, io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo, con studio in Cagliari, via dei Conversi n. 1, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari con il n[redacted], fui nominato Perito Stimatore delle attività immobiliari del concordato preventivo della società "Su.Gi.Ca. S.r.l." con Decreto del Giudice Delegato del 23/03/2022, a seguito del formale conferimento d'incarico da parte del Commissario Giudiziale Dott. Efisio Mereu in pari data.
In tali circostanze mi veniva conferito il seguente incarico, in relazione ai beni immobili di proprietà della ditta debitrice:

1) *"verificare se le valutazioni dei beni immobili attribuite dai Consulenti della società risultino congrue in relazione all'attuale fase congiunturale che vede il settore dell'edilizia in forte crisi;*
2) *Indicare, se non analizzato dai consulenti tecnici della società, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
3) *Indicare, laddove non trattato dai consulenti tecnici della società, la conformità o meno delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;*
4) *Indicare, laddove non verificato dai consulenti tecnici della società, l'esistenza sui beni immobili di eventuali vincoli artistici, storici, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;*
5) *Verificare, laddove non evidenziato dai consulenti tecnici della società, la consistenza Ipo-Catastale degli immobili di proprietà della società concordataria alla data di deposito della domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo del 16 febbraio 2016;*
6) *Verificare, laddove non trattato dai consulenti tecnici della società, l'eventuale sussistenza di atti di compravendita stipulati nei due anni anteriori alla predetta data del 10 febbraio 2022 e/o successivamente e sino a data corrente, unitamente all'avvenuta iscrizione e/o trascrizione di altri atti e/o decreti di qualsiasi natura;*
7) *Verificare, laddove non esaminato dai consulenti tecnici della società, se le unità immobiliari di proprietà della SU.GI.CA. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE siano dotate dei necessari certificati richiesti dalle vigenti disposizioni di legge (tra i quali il certificato di abitabilità/agibilità) per procedere alla stipula degli atti definitivi di compravendita e, in mancanza, se degli oneri e spese necessari al loro rilascio si è tenuto conto nella loro valutazione".*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La presente relazione di perizia riguarderà unicamente la parte valutativa immobiliare del patrimonio della ditta concordataria. Non sono programmate attività di valutazione di beni mobili in quanto non espressamente richiamate da parte dei quesiti peritali. Lo scrivente sottolinea sin d'ora il fatto che sono in corso le procedure relative ai condoni attualmente in essere presso gli enti locali preposti e riguardanti una parte del patrimonio immobiliare della ditta concordataria. Le procedure di condono vengono, allo stato attuale, condotte da parte degli aventi titolo in capo alla ditta in epigrafe. Tali circostanze sono state già ben rappresentate all'interno della perizia tecnica prodotta in sede di ammissione al concordato. Quanto sopra richiamato vincola ed obbliga il presente processo di valutazione ad una serie di analisi ulteriori al fine di consentire la raccolta e l'acquisizione di ogni documento ed elemento utile alla Procedura non già ricompreso nella perizia prodotta da parte della ditta concordataria e già agli atti.

Lo scrivente sta provvedendo alla trascrizione del decreto di ammissione al concordato preventivo presso la conservatoria dei pubblici registri immobiliari secondo quanto previsto dall'art. 88 della L.F. in ossequio a quando richiesto per le vie brevi direttamente dal Commissario Giudiziale. L'esito della trascrizione verrà trasferito da parte dello scrivente al Commissario Giudiziale non appena concluso.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 26/03/2022, presso lo studio professionale dello scrivente perito, sito in via dei Conversi n 1 a Cagliari. A partire dalla data sopra individuata lo scrivente C.T.U. ha provveduto all'analisi della documentazione trasmessa da parte del Commissario Giudiziale, Dott. Efisio Mereu, e riguardante la Perizia di Stima di parte, prodotta dalla ditta in epigrafe in fase di ammissione al Concordato Preventivo.

Le operazioni peritali sono procedute nei giorni successivi sempre presso lo studio professionale dello scrivente C.T.U.. In tale periodo lo scrivente ha provveduto ad effettuare le prime indagini catastali ed ipotecarie, utili a definire una preliminare ricognizione in merito alla consistenza del patrimonio immobiliare nella disponibilità della ditta concordataria "Su.Gi.Ca. S.r.l.". In data 05/04/2022 lo scrivente ha provveduto ad effettuare un primo sopralluogo alla presenza di un delegato della ditta concordataria. All'interno di tale sopralluogo è stato effettuato un accesso presso gli immobili identificati nella relazione di perizia prodotta da parte della ditta concordataria dai Lotti 1, 2 e 3. Più precisamente sono stati ispezionati la palazzina ad uso commerciale ubicata alla via Manno, 59, Cagliari, l'ufficio ubicato alla via Spano, 11/A, piano terzo, Cagliari, la palazzina ad uso commerciale ubicata alla via Garibaldi, 66, Cagliari. In tale occasione sono stati visionati i fabbricati e gli impianti in essi presenti andando ad eseguire un rilievo metrico di massima ed un rilievo fotografico dei luoghi.

In data 12/04/2022 lo scrivente, accompagnato da un delegato della ditta concordataria, ha visitato l'immobile identificato nella relazione di perizia prodotta da parte della ditta concordataria dal Lotto 9. Più precisamente è stata ispezionata la villa con giardino ubicata in Località Is Molas, Pula, non visitata

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nell'appuntamento precedente.
In data 20/04/2022 lo scrivente, accompagnato da un delegato della ditta concordataria, ha visitato l'immobile identificato nella relazione di perizia prodotta da parte della ditta concordataria dal Lotto 4. Più precisamente è stata ispezionata la palazzina ad uso commerciale ubicata alla via Garibaldi, 80, Cagliari, non visitata negli appuntamenti precedenti.
In data 09/06/2022 lo scrivente, accompagnato da un delegato della ditta concordataria, ha visitato l'immobile identificato nella relazione di perizia prodotta da parte della ditta concordataria dal Lotto 10. Più precisamente è stato ispezionato il gruppo di terreni, ubicato presso la Comunione Pineta Is Morus, Località Santa Margherita, Pula, non visitato negli appuntamenti precedenti.
In data 08/07/2022 lo scrivente, accompagnato da un delegato della ditta concordataria, ha visitato gli immobili identificati nella relazione di perizia prodotta da parte della ditta concordataria dai Lotti 5.e 6. Più precisamente sono stati ispezionati la civile abitazione ubicata alla via S'Ecca Manna, 12, piano primo, Sub. 12, Cagliari, e la civile abitazione, con medesimo indirizzo di cui al Sub. 13, non visitati negli appuntamenti precedenti.
Per ciò che concerne i sopralluoghi presso gli immobili identificati dai Lotti 7 e 8 identificati nella relazione di perizia prodotta da parte della ditta concordataria lo scrivente precisa quanto segue. La ditta concordataria ha sottolineato sin da subito il fatto che gli immobili non fossero nella propria disponibilità esclusiva, bensì in quella del soggetto promissario acquirente. Per tale ragione lo scrivente ha contattato il legale difensore del promissario acquirente che, successivamente, ha consentito il contatto direttamente con un delegato del promissario acquirente. L'accesso presso tali immobili risultava di fondamentale importanza in quanto non effettuato, a suo tempo, da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta debitrice. La relazione di perizia già agli atti della Procedura ed allegata alla proposta di piano risultava priva, nelle proprie analisi, del conforto offerto dai sopralluoghi. In data 01/09/2022 lo scrivente, accompagnato da un delegato del soggetto promissario acquirente, ha visitato l'immobile identificato nella relazione di perizia prodotta da parte della ditta concordataria dal Lotto 7. Più precisamente è stato ispezionato il locale commerciale ubicato nel Largo Carlo Felice, 56, Cagliari.
Lo scrivente ha verificato, attraverso le analisi svolte nelle operazioni peritali, la presenza di un ulteriore immobile di proprietà della ditta concordataria, non incluso nelle valutazioni dei tecnici all'epoca incaricati. A tale immobile, attualmente oggetto di Causa Civile presso il Tribunale di Cagliari, è stato fornito il Lotto 11.
Lo scrivente, all'atto del deposito della presente relazione di perizia, è in fase di deposito presso la conservatoria dei pubblici registri immobiliari secondo quanto previsto dall'art. 88 della L.F. della trascrizione della sentenza di ammissione al Concordato Preventivo. La trascrizione veniva effettuata in riguardo dei Lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 così come individuati all'interno della perizia prodotta da parte della ditta concordataria in sede di ammissione al Concordato Preventivo.
In data 10/09/2022 lo scrivente provvedeva a trasmettere informalmente la presente relazione di perizia comprensiva degli allegati. Successivamente, il Commissario

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Giudiziale non faceva pervenire osservazioni recepite nel presente elaborato.
Nei giorni seguenti lo scrivente, anche attraverso alcuni confronti tecnici con i professionisti all'epoca incaricati da parte della ditta concordataria, completava quanto redatto alle seguenti pagine secondo il mandato conferito.

3. Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie

3.1. Premessa

All'interno del presente capitolo lo scrivente provvederà alla verifica della presenza di ulteriori ed eventuali ipoteche iscritte successivamente alla relazione di perizia prodotta da parte della ditta concordataria. Al fine di raggiungere tale scopo e disegnare un quadro oggettivo ed affidabile in rapporto a quanto richiesto da parte del Commissario Giudiziale lo scrivente provvederà a riportare nel seguente paragrafo quanto già contenuto nella relazione di perizia prodotta in sede di ammissione al concordato preventivo da parte della ditta debitrice.
Successivamente lo scrivente provvederà a rappresentare i cambiamenti intercorsi tra il periodo di redazione della perizia già agli atti della procedura ed i giorni nostri. Quanto sopra verrà meglio organizzato ed esposto attraverso l'ausilio di alcuni quadri tabellari riassuntivi.

3.2. Situazione ipotecaria dichiarata da parte della ditta concordataria

Come accennato al paragrafo precedente si riporta nel seguito quanto analizzato da parte della ditta concordataria all'interno della relazione di perizia già agli atti della procedura. Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che ogni rimando agli allegati citati nel seguito da parte dei tecnici all'epoca incaricati dalla debitrice debba essere effettuato direttamente sulla relazione e sugli allegati già agli atti della procedura. Lo scrivente non ha inteso allegare nella presente relazione i documenti già prodotti al fine di non appesantire eccessivamente la trattazione.
Di seguito si riporta quanto individuato da parte dei tecnici all'epoca incaricati dalla ditta concordataria:
"(…) E' stata effettuata una verifica con il nominativo "Su.Gi.Ca S.r.l. Codice Fiscale e Partita Iva [redacted]" presso l'Agenzia delle Entrate al fine di rilevare le Iscrizioni e/o Trascrizioni pregiudizievoli che riguardassero gli immobili in esame ed è stato rilevato quanto rappresentato dalla sottostante tabella riepilogativa.
Negli ultimi due anni sono state effettuate le seguenti vendite.

OMISSIS

3.3. Situazione ipotecaria al giorno d'oggi

OMISSIS

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.4. Tabelle riassuntive

OMISSIS

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

OMISSIS

A partire dal prossimo paragrafo verranno passati in rassegna i distinti lotti secondo l'individuazione già effettuata da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta concordataria. Nel primo sottoparagrafo si provvederà a fornire un inquadramento urbanistico dei luoghi in grado di descrivere, per l'intero complesso edilizio, la disciplina urbanistica sia locale che sovracomunale vigente e la presenza di eventuali vincoli così come emerge dalle ispezioni svolte nelle operazioni peritali e dai dati raccolti. Tale analisi si baserà direttamente sulle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico locale in vigore e secondo i diversi aggiornamenti eventualmente svolti. Lo scrivente premette come nel seguito verrà riportata un'analisi di dettaglio approfondita della disciplina urbanistica.
Nel terzo sottoparagrafo verrà effettuata una descrizione dell'intero complesso edilizio volta principalmente all'individuazione dei diversi volumi oltre che alla descrizione dell'area limitrofa. Lo scrivente non ritiene comunque essenziale in tale fase di dover redigere una descrizione maggiormente approfondita del complesso immobiliare ritenendo comunque già esaustivo e sufficiente quanto ricompreso entro gli elaborati prodotti da parte della ditta concordataria.
I sottoparagrafi quarto e quinto saranno dedicati rispettivamente ad una breve riproposizione della storia catastale ed ipotecaria del complesso immobiliare.
All'interno delle analisi svolte è stata effettuata un'analisi approfondita legata all'individuazione della presenza di eventuali abusi o difformità. Questa avrà il fine di evidenziare le incongruenze tra lo stato progettuale approvato, lo stato catastale e la situazione reale. Verrà in ultima analisi caratterizzato e qualificato il tipo di incongruenza eventualmente riscontrata con l'individuazione della procedura amministrativa utile alla bonifica della problematica funzionale al ripristino della liceità dell'immobile. Quanto sopra verrà effettuato qualora pertinente con lo studio oggetto della presente relazione di perizia.
In tale sede verrà effettuata una quantificazione degli oneri tecnici omnicomprensivi di tutte le voci di costo necessarie alla risoluzione della questione. Qualora non siano percorribili procedure amministrative utili alla bonifica verranno, nel caso, individuati tutti gli oneri necessari alla bonifica edilizia attraverso le demolizioni ed attraverso il ripristino della situazione ante abuso.

OMISSIS

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.1. Lotto 1 – "Palazzina ad uso commerciale ubicata in Cagliari via Manno, 59"

4.1.1. Inquadramento urbanistico

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

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

All'interno del Piano Urbanistico Comunale il complesso edilizio ricade nella Zona Urbanistica omogenea A, Centro storico, all'interno del Perimetro del Piano Quadro per il Centro Storico di Cagliari. L'area di sedime è interna al centro abitato cittadino andando a posizionarsi proprio nella zona più centrale. 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 Cagliari e dai Piani Particolareggiati ad esso subordinati, quali, come sopra già accennato, il Piano Quadro per il Centro Storico e il Piano Particolareggiato per il Centro storico.

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

1) P.U.C. / Piano Urbanistico Comunale di Cagliari
   Pubblicazione: Bollettino Ufficiale della regione autonoma della Sardegna n.2 del 20/01/2004

Il Piano Urbanistico della città di Cagliari fu pubblicato nel B.U.R.A.S. n 2 del 20/01/2004 dopo formale verifica di coerenza con determina del Direttore Generale della pianificazione urbanistica territoriale e vigilanza edilizia delle Regione Sardegna n 779/DG del 5 dicembre 2003 conseguente all'adozione definitiva avvenuta con Delibera del Consiglio Comunale del 08/10/2003.

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 A, Centro storico.

Nel seguito si riporterà quanto previsto dagli articoli 10 e 13 delle N.T.A. del richiamato P.U.C. in rapporto alle destinazioni d'uso ammesse ed agli interventi edilizi consentiti, successivamente si passerà alla pianificazione urbana per la sottozona A.

La disciplina riguardante la zona urbanistica omogenea Zona A viene trattata all'interno dell'Articolo 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C..

Di seguito si riporta quanto incluso all'interno dell'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. di Cagliari dove vengono fissate e categorizzate le destinazioni d'uso ammesse nelle diverse zone urbanistiche omogenee. Tale articolo viene riportato a supporto di ciò che verrà inserito, successivamente, per l'immobile oggetto di perizia.

"(…) *ART. 10 DEFINIZIONI GENERALI DELLE DESTINAZIONI D'USO*
CATEGORIA A) USO RESIDENZIALE
A.1) ABITAZIONI
Gli edifici di abitazione comprendono alloggi in senso stretto, spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, depositi...), gli spazi condominiali di servizio (scale, androni, locali tecnici, gioco bambini, lavanderie condominiali...) e le autorimesse private.
A.2) STUDI PROFESSIONALI
Comprendono le attività professionali nei diversi settori, di carattere prevalentemente privato, che non prevedono un alto concorso di pubblico. Pur senza definire specifiche soglie dimensionali, sono funzionali ai suddetti usi organismi edilizi caratterizzati da un forte frazionamento delle singole attività.
Sono certamente classificati studi professionali i locali dove svolgono la propria attività professionisti iscritti a albi, ordini o collegi regolarmente istituiti.
CATEGORIA B) USO COMMERCIALE B.1) ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO
Gli esercizi commerciali di tipo alimentare e non alimentare al dettaglio, sono, classificati, ai fini dell'autorizzazione commerciale, come esercizi di vicinato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(superficie di vendita fino a 250 mq), medie strutture di vendita (superficie di vendita tra 251 mq e 2500 mq) e grandi strutture di vendita (superficie di vendita oltre 2500 mq).

È classificato centro commerciale una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Nelle diverse zone urbanistiche, fatto salvo quanto stabilito per le zone A dal Piano Quadro del Centro Storico, all'atto del rilascio dell'autorizzazione a svolgere l'attività commerciale, dovrà essere verificato il rispetto delle dimensioni limite delle superfici di vendita, in relazione alle diverse zone urbanistiche e alle tipologie degli esercizi.[1]

B.2) ATTIVITA' COMMERCIALI ALL'INGROSSO

Magazzini e depositi, di tipo alimentare e non alimentare, per la vendita all'ingrosso con rigorosa esclusione di attività commerciali al dettaglio. Nei magazzini sono compresi oltre le superfici di vendita anche gli spazi per servizio, per modesti processi di trattamento delle merci strettamente complementari, gli uffici e gli spazi tecnici.

È ammessa la presenza di un alloggio per il personale di custodia.

B.3) CENTRI COMMERCIALI INTEGRATI

Il centro commerciale integrato comprende qualsiasi tipo di attività commerciale al dettaglio, nei settori alimentari e non alimentari. Sono ammissibili i pubblici esercizi, le attività espositive direttamente connesse alle attività commerciali, le agenzie, gli sportelli bancari, gli uffici postali, e simili. Comprende oltre le superfici di vendita gli spazi di servizio, di magazzino, le mense e gli spazi tecnici.

B.4) PUBBLICI ESERCIZI

Ristoranti, bar, trattorie, con esclusione di locali per spettacolo e svago.

CATEGORIA C) USO DIREZIONALE C.1) ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE

Istituti secondari, scuole di specializzazione, scuole professionali, sedi universitarie e per la ricerca. Le attrezzature comprendono anche gli spazi per le funzioni di servizio (laboratori, strutture specialistiche…) e di supporto, nonché gli spazi tecnici.

È ammessa la presenza di servizi quali bar, mense, sedi di rappresentanza e associative, sale riunione e auditorium, alloggio per il personale di custodia.

C.2) ATTREZZATURE POLITICO-AMMINISTRATIVE E SEDI ISTITUZIONALI:

Le attrezzature politico-istituzionali comprendono le sedi politiche, amministrative, sindacali e di rappresentanza, le sedi per gli uffici decentrati dello Stato. Le attrezzature comprendono anche gli spazi per le funzioni di servizio e di supporto, nonché gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di servizi quali bar, ristoranti, mense, sedi di rappresentanza e associative, sale riunione, alloggio per il personale di custodia e di servizio, nei limiti consentiti dalla Normativa vigente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

C.3) GRANDI UFFICI E DIREZIONALITA' A FORTE CONCORSO DI PUBBLICO:
Comprendono gli uffici di grande dimensione, le attività direzionali di carattere collettivo, le attività amministrative, finanziarie, assicurative e di rappresentanza di interesse generale, quando presentano un elevato concorso di pubblico. Tale ultimo requisito si intende presente quando almeno la metà delle attività insediate (misurate in Su sul totale della Su prevista) sono caratterizzate da un rapporto organico e continuativo con il pubblico. Sono compresi gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori e di archivio, gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.
C.4) UFFICI E DIREZIONALITA' A BASSO CONCORSO DI PUBBLICO
Comprendono gli usi di cui alla precedente destinazione quando meno della metà delle attività insediate (misurate in Su sul totale della Su prevista) sono caratterizzate da un rapporto organico e continuativo con il pubblico. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.
C.5) SERVIZI PER L'INDUSTRIA, LA RICERCA, IL TERZIARIO SPECIALIZZATO
Comprendono le sedi per ricerca, gli uffici per l'import-export, per la gestione industriale, il marketing, il leasing, il factoring, ivi compresi i processi produttivi complementari, ed in genere il terziario avanzato e specializzato operante nell'area della produzione di servizi reali alle imprese. Sono compresi gli spazi di supporto e di servizio, bar e mense, i locali accessori e di archivio, gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.
CATEGORIA D) USO RICETTIVO – CULTURALE D.1) ATTIVITA' RICETTIVE DI TIPO ALBERGHIERO ED EXTRAALBERGHIERO
Comprendono alberghi, pensioni, locande, residence, con riferimento sia agli spazi adibiti alla ricezione, sia agli spazi di servizio, quali cucine, lavanderie, spazi tecnici, rimesse, sia agli spazi di soggiorno e ristoro, quali ristoranti, bar, sale congressi, sale riunioni....
D.2) ABITAZIONI COLLETTIVE: COLLEGI, CONVITTI, CONVENTI
Comprendono collegi, convitti, conventi, case di riposo, case per studenti, sedi carcerarie, case-famiglia, centri di sostegno alle persone svantaggiate. Sono compresi gli spazi di supporto e di servizio, bar e mense, i locali accessori e di archivio, gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.
D.3) LOCALI PER LO SPETTACOLO E LO SVAGO
Cinema, multisale, teatri, centri congressuali, locali da ballo, sale di ritrovo, palestre. Comprendono, oltre gli spazi destinati al pubblico, gli spazi per attività complementari, di servizio e di supporto, gli uffici, gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.
D.4) ATTREZZATURE CULTURALI
Sedi per mostre ed esposizioni, centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, musei, biblioteche, sale riunione, servizi sociali pubblici e privati. Comprendono gli spazi per attività complementari, di servizio e di supporto, gli uffici, gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

D.5) FIERE E MOSTRE

Comprendono le attività di tipo fieristico-espositivo, mostre ed attività analoghe, congressuale, di spettacolo, con riferimento sia agli spazi per il pubblico sia agli spazi di servizio e supporto, uffici, agenzie ed altri usi complementari. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

CATEGORIA E) USO SOCIO-SANITARIO E.1) ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE

Le attrezzature sociosanitarie comprendono ospedali, cliniche, [2] servizi per gli anziani, per i portatori di handicap, day-hospital, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati per persone o animali.[3] Le attrezzature comprendono gli spazi per le funzioni complementari, gli spazi di servizio, di supporto, le sale riunione, le sedi di rappresentanza, sindacali e associative, bar, ristoranti, mense, servizi del personale, gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

CATEGORIA F) USO ARTIGIANALE F.1) ARTIGIANATO DI SERVIZIO COMPATIBILE CON I CONTESTI RESIDENZIALI

Comprende l'artigianato di servizio alla residenza e alle attività urbane e tutte le attività di tipo artigianale che non sviluppino lavorazioni di tipo produttivo comportanti esigenze depurative specifiche, sia per i reflui che per le emissioni nell'atmosfera o per l'inquinamento sonoro, Sono compresi gli spazi destinati ad attività artigianali vere e proprie, gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino, e gli spazi tecnici.

È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

F.2) ARTIGIANATO PRODUTTIVO COMPATIBILE E INCOMPATIBILE CON I CONTESTI RESIDENZIALI

Comprende l'artigianato produttivo che comporta lavorazioni con esigenze depurative specifiche sia per i reflui che per le emissioni nell'atmosfera o per l'inquinamento sonoro. Sono compresi gli spazi produttivi veri e propri, uffici, magazzini, spazi espositivi, spazi di servizio e supporto, mense e spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

CATEGORIA G) IMPIANTI E INFRASTRUTTURE G.1) PARCO URBANO E TERRITORIALE

Aree verdi con funzione prevalente di protezione naturalistica a servizio del sistema urbano e territoriale. Le aree incluse nel parco urbano possono essere di proprietà pubblica e/o privata.

G.2) IMPIANTI TECNICI DI SCALA URBANA

Insediamenti ed impianti relativi alle reti tecnologiche ed ai servizi tecnologici urbani e gli impianti produttivi, quali le centrali e sottocentrali tecnologiche, gli impianti di adduzione, distribuzione e smaltimento, gli impianti per la regolazione delle acque, gli impianti per il trattamento dei rifiuti e simili. Sono compresi gli spazi di servizio, di supporto, i locali accessori e gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

G.3) ATTREZZATURE FUNZIONALI E SERVIZI TECNICI URBANI

Le attrezzature funzionali comprendono: stazioni ferroviarie e per l'autotrasporto, sedi delle aziende di trasporto pubblico, centri intermodali. Le attrezzature comprendono anche gli spazi complementari e di servizio, come depositi, rimesse, officine, spazi per il pubblico, spazi commerciali, bar e ristoranti, mense, sedi sindacali e spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

G.4) PARCHEGGI ATTREZZATI DI USO PUBBLICO

Garage ed autorimesse entro e fuori terra, spazi per usi complementari ed accessori con rampe, corsie, spazi di servizio e di supporto e spazi tecnici. È ammessa la presenza di officine, lavaggi auto, piccole attività commerciali, bar, piccoli uffici, fino ad una quota corrispondente al 20% della Su destinata alle autorimesse.

G.5) CIMITERI

Attrezzature ed impianti di carattere cimiteriale, per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono anche comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali ed i servizi per il pubblico.

G.6) DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

Attrezzature ed i servizi relativi alle attività di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica, di servizio, di lavaggio. È ammessa la presenza di piccole attività commerciali specializzate, bar, ristoro.

USI ASSIMILABILI PER ANALOGIA.

Ove si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti nelle destinazioni sopra elencate, si procede per analogia, assimilando tali usi a quelli previsti dal presente articolo, aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione ed, in particolare, sui parcheggi.

PARCHEGGI PERTINENZIALI.

I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di esse, adibite allo stazionamento di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.

Nei parcheggi pertinenziali, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a mt 2,5 x 5,0.

Ai fini del rispetto della Legge 24 marzo 1989, n. 122, la superficie convenzionale di un "posto auto", comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq 25.

I parcheggi pertinenziali devono essere di uso comune. Pertanto, devono essere collocati ad una distanza non maggiore di 300 mt e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dal pubblico; possono trovarsi all'interno di aree recintate e in tal caso ne dovrà essere sempre garantita l'accessibilità nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è aperta al pubblico.

FORMAZIONE PROFESSIONALE CORRELATA ALL'ATTIVITÀ CHE SI EFFETTUA NELL'IMMOBILE.

In tutti i fabbricati, a qualsiasi uso destinati, è ammesso, e non costituisce mutamento della destinazione d'uso, l'utilizzo di una quota non superiore al 20%

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

della superficie di calpestio di ogni singola unità immobiliare per lo svolgimento di attività di formazione professionale nei casi in cui la formazione suddetta sia correlata all'attività che si effettua nel medesimo immobile. [4]

Note

1. Con Determinazione del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia dell'Assessorato agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna del 05/12/2003 n 779/DG è stata cassata la parte finale del comma che recitava:

<<indicate nel doc. 4 allegato alla Deliberazione di C.C. n 20 del 29.04.2003, recepito integralmente nel P.U.C. quale allegato d) delle presenti Norme di Attuazione.>> in quanto è stata ritenuta non coerente con il quadro normativo sovraordinato in quanto in contrasto con le direttive regionali sul commercio. In relazione a tale aspetto valgono pertanto le direttive regionali di cui alla Delibera di Giunta Regionale RAS 55/108 del 29/12/2000.

2. La parola "ambulatori" è stata cassata a seguito di variante adottata con DCC 66/2006, approvata con DCC 124/2006 e vigente dal 23/02/2008, BURAS n 6.

3. Le parole "per persone o animali" sono state inserite a seguito di variante adottata con DCC 66/2006, approvata con DCC 124/2006 e vigente dal 23/02/2008, BURAS n 6.

4. L'intero ultimo comma "FORMAZIONE PROFESSIONALE CORRELATA ALL'ATTIVITÀ CHE SI EFFETTUA NELL'IMMOBILE" è stato inserito a seguito di variante adottata con DCC 66/2006, approvata con DCC 124/2006 e vigente dal 23/02/2008, BURAS n 6 (…)".

Di seguito si riporta quanto incluso all'interno dell'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. di Cagliari dove vengono fissati e categorizzati gli interventi potenzialmente realizzabili nelle trasformazioni edilizie. Tale articolo viene riportato al fine di individuare, successivamente, con certezza quanto potenzialmente effettuabile sull'immobile oggetto di perizia.

"(…) ART. 13 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi di trasformazione edilizia o urbanistica sono così classificati:

a) manutenzione ordinaria (Art. 3 R.E.);
b) manutenzione straordinaria (Art. 4 R.E.);
c) restauro e risanamento conservativo (Art. 5 R.E.);
d) ristrutturazione edilizia (Art.6 R.E.);
e) ristrutturazione urbanistica (Art. 11 R.E.);
f) nuova costruzione (Art. 8 R.E.);
g) ampliamento (Art. 9 R.E.);
h) demolizione (Art. 10 R.E.);
i) mutamento della destinazione d'uso (Art. 7 R.E.).

Per la definizione degli interventi consentiti nel centro storico, si fa riferimento alle categorie definite dall'art.5 del Piano Quadro (…)".

Al seguente articolo 15 delle N.T.A. vengono invece definite le Zone urbanistiche omogenee A.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

"ART. 15 LA ZONA A

Sono classificate zone A le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

Tali zone sono individuate nella zonizzazione di Piano riportante la perimetrazione di zona e la localizzazione delle aree destinate a servizi.

La normativa urbanistica specifica è contenuta nel Piano Quadro del Centro Storico".

Come precedentemente già individuato, agli articoli 4, 5, 17, 20 del Piano Quadro per il recupero del centro storico di Cagliari vengono meglio definiti gli interventi e le classificazioni necessarie ad inquadrare la normativa sulla zona urbanistica di riferimento.

"Articolo: 4 - CLASSIFICAZIONE DELLE UNITÀ STORICO - AMBIENTALI.

Ai fini della definizione degli interventi ammissibili, la struttura insediativa del centro storico e delle zone limitrofe individuate con il simbolo BA viene suddivisa in unità storico-ambientali definite, nella loro entità fisico-spaziale, attraverso il riconoscimento dei caratteri ricorrenti di omogeneità del tessuto insediativo e di quelli tipo-morfologici degli oggetti edilizi, che risultano in tal senso rappresentativi della storia e delle culture locali.

Le unità storico-ambientali (comprendenti edifici, complessi edilizi, tessuti omogenei e spazi attualmente liberi) sono così classificate:

a1 - monumenti ed edifici di valore storico e architettonico ed aree di pertinenza;

a2 - edifici e complessi edilizi di valore storico, grandi contenitori edilizi prevalentemente pubblici e loro pertinenze;

b1 - aree edificate nelle quali gli edifici ed i complessi edilizi di valore storico documentario costituiscono parte integrante di un tessuto urbano complessivamente conservato;

b2 - aree edificate nelle quali edifici e complessi edilizi hanno mantenuto individualmente i loro caratteri storici originari in un tessuto urbano parzialmente conservato;

b2/p - aree edificate nelle quali edifici e complessi edilizi hanno mantenuto individualmente i loro caratteri storici originari in un tessuto urbano parzialmente conservato;

b3 - aree, edifici e complessi edilizi appartenenti al tessuto urbano storico, in condizioni accertate di degrado irreversibile;

b - zone edificate di margine o intercluse prive di caratteri di omogeneità che necessitano di un intervento di riassetto unitario;*

c1 - aree attualmente vuote ma storicamente edificate, di cui risulta opportuno il ripristino della continuità edilizia e la ricostituzione del tessuto urbano storico;

c2 - aree attualmente vuote, seppure storicamente edificate, di particolare rilevanza per l'allestimento dei servizi sociali nel tessuto urbano storico;

c3 - aree non edificate interstiziali strategicamente rilevanti per la rifunzionalizzazione e la riqualificazione del tessuto storico;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

c4 - aree non edificate di rilevante interesse per la rifunzionalizzazione del tessuto storico;
c - aree libere nelle zone di margine e di transizione tra tessuto urbano storico e zone di completamento con funzioni di connettivo strutturale;*
d1 - edificazione recente di fine secolo o dei primi del 900;
d2 - edifici o complessi edilizi di costruzione post-bellica, incongrui con il tessuto urbano storico per i loro caratteri tipologici, architettonici e/o funzionali ma dimensionalmente compatibili;
d2/p - edifici o complessi edilizi di costruzione post-bellica, incongrui con il tessuto urbano storico per i loro caratteri tipologici, architettonici e/o funzionali ma dimensionalmente compatibili;
d3 - edifici o complessi edilizi di costruzione post-bellica, incongrui con il tessuto urbano storico per la loro volumetria, oltre che per i loro caratteri tipologici, architettonici e/o funzionali;
d - edifici, complessi edilizi e loro pertinenze appartenenti a strutture pubbliche o private di servizio;*
e1 - ville e giardini storici;
e2 - villini ed edifici storici con giardino, case a corte campidanesi;
PR - piano di recupero;
La stessa articolazione delle unità storico ambientali vale per le zone BA, zone di margine con prevalenza di edificazione recente, prive di significativo tessuto urbano storico da conservare.
Articolo: 5 - CATEGORIE E STRUMENTI DI INTERVENTO
Gli interventi ammissibili vengono definiti così come previsto dalla normativa vigente per il recupero del patrimonio edilizio esistente e per la riqualificazione dei centri storici (L. 457/1978 artt. 30 e 31, L. 47/1985 artt. 8 e 9, L. 179/1992 artt. 12, 15 e 16, L.R. 45/1989, L.R. 20/1991; restano altresì ferme le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1089/1939 e 1497/1939). In particolare si distinguono:
A. CATEGORIE DI INTERVENTO

- *Manutenzione ordinaria. Si intendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.*
- *Manutenzione straordinaria. Si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.*
- *Restauro. Gli interventi sono mirati alla conservazione dell'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *Eventuali interventi di manutenzione straordinaria sono consentiti limitatamente ad opere conformi ai criteri del restauro scientifico. Il progetto dovrà essere sottoposto al preventivo parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici e, se del caso, di quella Archeologica.*
- *Risanamento conservativo. Gli interventi sono mirati a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.*
- *Risanamento con vincoli morfologici. Gli interventi sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio e l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso. La proposizione progettuale dovrà garantire la conservazione dei caratteri tipologici e degli elementi costruttivi e decorativi di carattere architettonico e storico-ambientale.*
- *Ristrutturazione edilizia. Gli interventi sono rivolti a trasformare gli edifici mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, anche attraverso parziale demolizione e ricostruzione. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, ma senza aumento della volumetria esistente regolarmente assentita dalla Amministrazione Comunale.*
- *Ristrutturazione edilizia con vincoli morfologici. Gli interventi sono rivolti a trasformare gli edifici mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, anche attraverso parziale demolizione e ricostruzione. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti e sono assoggettati a vincoli morfologici (relativi alle altezze, agli allineamenti, al mantenimento degli elementi strutturali e della distribuzione verticale, alla conservazione ed al ripristino di elementi architettonici e/o artistici, all'uso dei materiali). Le soluzioni proposte, la cui ammissibilità dovrà essere verificata in sede di progetto secondo quanto previsto dalle presenti*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

norme, faranno riferimento in tutti i casi all'Abaco dei tipi edilizi e dei tipi di tessuto urbano e ad eventuale documentazione storica d'archivio.

- *Ristrutturazione edilizia con ripristino morfologico. Gli interventi sono rivolti a trasformare gli edifici mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, anche attraverso parziale demolizione e ricostruzione. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nelle zone in condizioni accertate di degrado irreversibile, gli interventi di ricostruzione sono assoggettati a vincoli morfologici (relativi alle altezze, agli allineamenti, alla riproposizione tipologica, alla conservazione ed al ripristino di elementi architettonici e/o artistici, all'uso dei materiali, alle masse volumetriche preesistenti). Le soluzioni architettoniche dovranno essere rispettose dei caratteri del luogo, dovranno assicurare le preesistenti condizioni statiche agli edifici contigui che saranno verificate in sede di progetto. In tutti i casi, nella ricostruzione si farà riferimento all'Abaco dei tipi edilizi e dei tipi di tessuto urbano e ad eventuale documentazione storica d'archivio.*
- *Nuova costruzione. Laddove consentita, si intende riferita ad un organismo architettonico edilizio totalmente differente da forme e volumetrie preesistenti. Gli interventi potranno essere assoggettati a Piano di Recupero esteso alla dimensione spaziale dell'unità storico-ambientale interessata.*
- *Ristrutturazione urbanistica. Gli interventi sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. La proposizione della nuova configurazione dell'assetto spaziale, di iniziativa privata o pubblica, dovrà attuarsi nella predisposizione di un Piano di Recupero esteso alla dimensione dell'unità storico-ambientale, che preveda anche la riqualificazione degli spazi di pertinenza dei complessi edilizi pubblici e/o privati.*
- *Ristrutturazione urbanistica con vincoli morfologici. Gli interventi sono rivolti a ricostituire il tessuto urbanistico-edilizio mediante un insieme sistematico di interventi nella proposizione di una nuova configurazione dell'assetto spaziale.*
- *L'intervento di ristrutturazione urbanistica potrà essere assoggettato a vincoli morfologici relativi alle volumetrie ed agli allineamenti. Le soluzioni proposte potranno fare riferimento all'Abaco dei tipi di tessuto urbano e ad eventuale documentazione storica d'archivio.*
- *Cambio di destinazione d'uso. Si intende il passaggio con o senza opere da abitazione ad altre attività e viceversa. Non costituisce cambio di destinazione l'uso di residenze per studio professionale. Per tutti i cambi di destinazione d'uso proposti si renderà in ogni caso necessaria la verifica degli standards urbanistici, secondo la normativa vigente, e come specificato all'art. 20 della presente normativa.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

B. STRUMENTI DI INTERVENTO

– *Piano di recupero. In alcuni casi particolari, le modalità di intervento verranno rese esplicite nella proposizione di un Piano di Recupero di iniziativa privata o pubblica esteso alla dimensione territoriale configurata dalla specifica unità storico ambientale.*

I piani di recupero di iniziativa privata dovranno essere presentati al Comune da proprietari di immobili e di aree rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati, da soli o riuniti in consorzio volontario od in cooperativa.

Il progetto dovrà essere redatto da un tecnico abilitato ai sensi delle vigenti disposizioni ed iscritto all'Albo Professionale e dovrà contenere i seguenti elaborati:

- *relazione tecnica illustrante i criteri informatori che hanno portato alla soluzione progettuale con particolare riferimento ai calcoli ed ai dati relativi ai parametri edilizi ed urbanistici adottati;*
- *planimetria stralcio del Piano Quadro per il Recupero del Centro Storico con l'individuazione dell'area interessata dal Piano di Recupero entro cui ricadono gli immobili interessati alla proposta di piano;*
- *planimetrie, in scala 1:200, dello stato di fatto, relativi agli edifici esistenti, con la rappresentazione dei caratteri tipologici e funzionali e la descrizione delle loro condizioni statiche;*
- *planimetrie, in scala non inferiore a 1:500 rappresentante lo stato di fatto delle infrastrutture tecnologiche esistenti, della viabilità e dell'arredo urbano;*
- *planimetrie, in scala non inferiore a 1:500, contenenti le proposte progettuali e, in particolare, l'individuazione delle unità minime di intervento nonché la descrizione delle operazioni ammissibili per gli edifici e per le aree interessate dal piano;*
- *profili regolatori degli edifici, in scala non inferiore a 1:200, rappresentanti la situazione attuale e la variazioni conseguenti alle proposte progettuali relative a tutti i prospetti;*
- *planimetrie, in scala 1:200, relative alla proposizione progettuale con l'evidenziazione della eventuale nuova edificazione e degli edifici per i quali sono previsti interventi di modificazione strutturale e/o funzionale;*
- *norme tecniche di attuazione con la precisazione in dettaglio delle modalità operative degli interventi;*
- *planimetrie storiche catastali con riferimento alle trasformazioni storiche intervenute nell'area oggetto del piano, l'elenco delle ditte, il calcolo delle superfici e dei volumi ed i relativi valori dell'imponibile catastale attribuiti alle singole ditte;*
- *relazione geologica e geotecnica a firma di tecnici abilitati;*
- *schema di convenzione e atto da cui risulti che i proponenti rappresentino in base all'imponibile catastale almeno i 3/4 delle proprietà interessate dallo studio.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *La realizzazione degli interventi è subordinata al rilascio delle concessioni edilizie ed al compimento di tutti gli adempimenti previsti a seguito della stipula della convenzione tra il Comune ed i proponenti, intesa a determinare impegni e tempi per la realizzazione degli interventi secondo le forme, le tipologie e le modalità operative previste nel piano, in coordinamento con l'esecuzione delle opere e delle infrastrutture tecnologiche previste.*
  La Pubblica Amministrazione ha facoltà di procedere con propria iniziativa, per il perseguimento dei propri programmi istituzionali o in sostituzione dei privati inadempienti, alla predisposizione di Piani di Recupero. I Piani di Recupero saranno approvati secondo le procedure di cui all'art. 21 2 comma e all'art.20 della L.R. 45/89 e successive modificazioni ed integrazioni.
  I Piani di recupero di iniziativa pubblica dovranno essere corredati, oltre che degli elaborati elencati in relazione ai piani d'iniziativa privata, anche del piano particellare d'esproprio e della previsione di massima delle spese da sostenere per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione delle infrastrutture.
  Dopo l'adozione del Piano di Recupero, l'Amministrazione Comunale sospende ogni determinazione sulle eventuali domande di concessione edilizia presentate quando accerti che gli interventi siano in contrasto con le previsioni del piano stesso. Il potere dell'Amministrazione Comunale può essere esercitata a decorrere dalla data della deliberazione di adozione del Piano e fino alla data di approvazione del piano stesso e, in ogni caso, non oltre tre anni dalla data della anzidetta delibera.
  Trascorso quest'ultimo termine, l'Amministrazione Comunale deve pronunciarsi sulle domande in base alle Norme di Attuazione del Piano Quadro per il Recupero del Centro Storico.
  In caso di adozione di modifiche al piano i periodi di cui ai commi precedenti vanno riferiti alla data di adozione della variante.
- *Programma Integrato di Intervento. L'Amministrazione Comunale favorisce la formazione di programmi integrati caratterizzati dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati. I soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro, possono presentare all'Amministrazione Comunale programmi integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale.*

Articolo: 17 - INTERVENTI AMMISSIBILI

In rapporto alla classificazione di cui al precedente art. 4, ed in riferimento alla definizione delle categorie di intervento di cui all'art. 5, per ciascuna unità storico ambientale compresa nelle zone classificate A e BA gli interventi ammissibili sono quelli di seguito elencati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In tutte le unità storico ambientali, ad esclusione di quelle classificate a1 e a2, è consentito il frazionamento delle singole unità abitative, purché l'intervento venga effettuato nel rispetto delle norme regolanti le attività edilizie nell'ambito delle specifiche unità.

Unità storico-ambientale a1

Monumenti ed edifici di valore storico e architettonico e aree di pertinenza

Restauro

Gli interventi sono mirati alla conservazione dell'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi, ivi compresi quelli di manutenzione straordinaria, sono consentiti limitatamente ad opere conformi ai criteri del restauro scientifico per gli edifici di particolare pregio storico-artistico.

Il progetto dovrà essere sottoposto al preventivo parere della Sovrintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici e, se del caso, di quella Archeologica.

Sulla base di una adeguata lettura filologica nella proposizione progettuale si dovranno individuare le superfetazioni da eliminare, in quanto parti incongrue con l'impianto originario e con gli ampliamenti organici del medesimo.

Il progetto dovrà prevedere di norma la conservazione delle destinazioni d'uso esistenti, salvo modifiche di destinazione necessarie per ripristinare le destinazioni d'uso originarie, storicamente documentate, o per garantire una migliore conservazione e fruizione. In ogni caso le modifiche delle destinazioni d'uso dovranno essere compatibili con il rispetto dei caratteri architettonici, funzionali e distributivi dell'edificio e/o del complesso edilizio.

Unità storico-ambientale a2

Edifici e complessi edilizi di valore storico, grandi contenitori edilizi prevalentemente pubblici e loro pertinenze

Risanamento conservativo

Gli interventi sono mirati a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Attraverso il progetto si dovrà documentare la presenza dei caratteri tipologico strutturali e degli elementi costruttivi e decorativi di valore architettonico, storico e ambientale da conservare. Il progetto dovrà essere sottoposto al preventivo parere della Sovrintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici e, se del caso, di quella Archeologica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il progetto potrà prevedere, nel rispetto dei caratteri architettonici funzionali e distributivi dell'edificio, modifiche delle destinazioni d'uso, purché compatibili con il tessuto urbano circostante, previa verifica per le attività commerciali e direzionali delle condizioni di accessibilità e sosta che si ripercuotono sul contesto di appartenenza e limitatamente a quelle artigiane della valutazione delle soglie ammissibili di inquinamento.

Unita storico-ambientale b1

Aree edificate nelle quali gli edifici ed i complessi edilizi di valore storico documentario costituiscono parte integrante di un tessuto urbano complessivamente conservato

Risanamento con vincoli morfologici

Gli interventi sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio e l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso. La proposizione progettuale dovrà garantire la conservazione dei caratteri tipologici e degli elementi costruttivi e decorativi di carattere architettonico e storico-ambientale. In riferimento all'Abaco dei tipi edilizi e dei tipi di tessuto urbano si potranno individuare soluzioni architettonico formali per il recupero delle volumetrie incongrue, se condonate e/o assentite, e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Il progetto dovrà essere sottoposto al preventivo parere dell'Assessorato alla Pubblica Istruzione, Beni Culturali, Informazione, Sport e Spettacolo della Regione Autonoma della Sardegna.

L'intervento potrà prevedere modifiche parziali delle destinazioni d'uso nel rispetto dei caratteri essenziali definiti dall'Abaco dei tipi edilizi e dei tipi di tessuto urbano purché compatibili con quanto disposto al successivo art. 20.

Unità storico-ambientale b2

Aree edificate nelle quali edifici e complessi edilizi hanno mantenuto individualmente i loro caratteri storici originari in un tessuto urbano parzialmente conservato

Ristrutturazione edilizia con vincoli morfologici

Gli interventi sono rivolti a recuperare gli edifici mediante un insieme sistematico di opere comprendenti il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Gli interventi sono assoggettati a vincoli morfologici (relativi alle altezze, agli allineamenti, al mantenimento degli elementi strutturali e della distribuzione verticale, alla conservazione ed al ripristino di elementi architettonici e/o artistici, all'uso dei materiali).

Le soluzioni proposte, la cui ammissibilità dovrà essere verificata in sede di progetto secondo quanto previsto dalle presenti norme, faranno riferimento in tutti i casi all'Abaco dei tipi edilizi e ad eventuale documentazione storica d'archivio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'intervento potrà prevedere anche modifiche delle destinazioni d'uso compatibili con la conservazione dei caratteri essenziali definiti dall'Abaco dei tipi edilizi e nel rispetto del disposto di cui al successivo art. 20.

Unità storico-ambientale b2/p

Aree edificate nelle quali edifici e complessi edilizi hanno mantenuto individualmente i loro caratteri storici originari in un tessuto urbano parzialmente conservato

Ristrutturazione edilizia con vincoli morfologici

Gli interventi sono rivolti a recuperare gli edifici mediante un insieme sistematico di opere comprendenti il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Gli interventi sono assoggettati a vincoli morfologici (relativi alle altezze, agli allineamenti, al mantenimento degli elementi strutturali e della distribuzione verticale, alla conservazione ed al ripristino di elementi architettonici e/o artistici, all'uso dei materiali).

Le soluzioni proposte, la cui ammissibilità dovrà essere verificata in sede di progetto secondo quanto previsto dalle presenti norme, faranno riferimento in tutti i casi alla documentazione storica d'archivio.

L'intervento potrà prevedere anche modifiche delle destinazioni d'uso compatibili con la conservazione dei caratteri essenziali dei tipi edilizi e nel rispetto del disposto di cui al successivo art. 20.

Unita storico-ambientale b3

Aree, edifici e complessi edilizi appartenenti al tessuto urbano storico in condizioni accertate di degrado irreversibile

Ristrutturazione edilizia con ripristino morfologico

Gli interventi sono rivolti a trasformare gli edifici mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, anche attraverso parziale demolizione e ricostruzione. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, ma senza aumento della volumetria esistente regolarmente assentita dalla Amministrazione Comunale

Nelle zone in condizioni accertate di degrado irreversibile, gli interventi di ricostruzione sono assoggettati a vincoli morfologici (relativi alle altezze, agli allineamenti, alla riproposizione tipologica, alla conservazione ed al ripristino di elementi architettonici e/o artistici, all'uso dei materiali, alle masse volumetriche preesistenti). Le soluzioni architettoniche dovranno essere rispettose dei caratteri del luogo, dovranno assicurare le preesistenti condizioni statiche agli edifici contigui che saranno verificate in sede di progetto. In tutti i casi, nella ricostruzione si farà riferimento all'Abaco dei tipi edilizi e ad eventuale documentazione storica d'archivio.

L'intervento potrà prevedere modifiche parziali o totali delle destinazioni d'uso precedenti purché rispettose dei caratteri essenziali definiti dall'Abaco dei tipi edilizi e delle indicazioni di cui al successivo art. 20.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*Unità storico-ambientale b**

Zone edificate di margine o intercluse prive di caratteri di omogeneità che necessitano di un intervento di riassetto unitario

Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. La proposizione della nuova configurazione dell'assetto spaziale, di iniziativa privata o pubblica, dovrà attuarsi nella predisposizione di un Piano di Recupero esteso alla dimensione dell'unità storico ambientale, che preveda anche la riqualificazione degli spazi di pertinenza dei complessi edilizi pubblici e/o privati.

Gli interventi di demolizione nell'ambito dell'unità storico-ambientale sono limitati alle superfetazioni ed agli edifici di recente costruzione incongrui col tessuto storico.

Le nuove costruzioni non potranno comunque superare l'indice fondiario di 3 mc/mq, avuta in conto anche la volumetria derivante dall'edificato di cui eventualmente viene proposta la conservazione, e un'altezza massima di 3 piani fuori terra.

Il progetto dovrà prevedere destinazioni d'uso compatibili con il contesto urbano di inserimento e la cessione degli standards urbanistici calcolati sul potenziale carico urbanistico conseguente al cambio di destinazione d'uso.

Articolo: 20 - CAMBIAMENTI DELLA DESTINAZIONE D'USO.

Nel caso in cui siano consentite le nuove destinazioni per attività commerciali, uffici, strutture ricettive, sanitarie, è necessario che risulti disponibile una superficie di parcheggio pari al 40% della superficie utile dell'immobile, trasformabile, su richiesta del committente, in un corrispettivo monetario. Dal calcolo della superficie vengono escluse quelle parti non agibili quali cantine, depositi, ecc.

Nell'ambito delle unità storico ambientali classificate da b2 a d3, per gli interventi rivolti al recupero e riuso di edifici con destinazione ad attività turistiche-ricettive, culturali, sociali ed a servizi per l'istruzione, potranno essere assentite soluzioni impiantistiche, tecnologiche e strutturali strettamente necessarie per assicurare la rispondenza alle specifiche normative di settore vigenti, ai requisiti igienico sanitari, nonché l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Nei casi di modifica di destinazione d'uso dei piani terra ad abitazione, deve essere garantito il rispetto dei requisiti igienico sanitari di cui agli articoli 12,13 e 14 delle presenti norme; è inoltre prescritta la realizzazione di un adeguato vespaio o camera d'aria.

Al fine di disciplinare i cambiamenti di destinazione d'uso degli immobili del Centro Storico, sono definite le seguenti categorie di usi:

1. *Funzioni abitative permanenti e/o turistiche, servizi strettamente connessi*
   Sono compresi in tale categoria di usi gli alloggi e gli spazi di servizio, privati e condominiali, nonché eventuali spazi per lavoro domestico, per attività non nocive o moleste. Sono comprese inoltre le abitazioni collettive (collegi, convitti, conventi, case di riposo, studentati, ecc.) e relativi servizi.
2. *Attività di servizio pubbliche e private, di tipo diffuso*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sono compresi in tale categoria di usi le attività di cui ai punti seguenti, purché siano insediate in unità edilizie in cui siano presenti altri usi, ed occupino una SU non superiore al 50% della SU complessiva, e comunque non superiore a 200 mq.:

1. *uffici, studi professionali, artigianato di servizio e laboratori artigianali non molesti o nocivi, attività culturali, sociali, ricreative non moleste e simili;*
2. *attività commerciali al dettaglio, con riferimento agli spazi di vendita e di servizio, agli spazi tecnici e di magazzino;*
3. *esercizi pubblici: ristoranti, trattorie, bar, sale di ritrovo (con l'esclusione di locali per lo svago), con riferimento agli spazi destinati al pubblico e agli spazi di servizio, agli spazi tecnici e di magazzino.*

3. *Complessi terziari, direzionali*

Sono compresi in tali categorie di usi:

4. *gli uffici (pubblici e privati) di grande dimensione;*
5. *le attività direzionali e le sedi di rappresentanza di interesse generale, le attività amministrative, finanziarie, assicurative, le sedi di istituti di ricerca, i servizi di informatica e di elaborazione dati;*
6. *tutte le attività rientranti nel precedente punto 2, qualora occupino una SU superiore a 200 mq.*

Fanno parte degli usi anche gli spazi di supporto e servizio, le mense e bar, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici. E' ammessa altresì la presenza di alloggi per il personale di custodia.

4. *Commercio all'ingrosso, magazzini, esposizioni, mostre*

Sono compresi in tale categoria di usi:

7. *magazzini e depositi, con i relativi uffici, spazi di esposizione*
8. *attività di esposizione e vendita di auto, elettrodomestici, mobili e prodotti per la casa, macchine utensili, ecc.;*
9. *esposizioni, mostre.*

Sono compresi negli usi anche i relativi spazi tecnici, di supporto e di servizio; è ammessa inoltre la presenza di un alloggio per il titolare o il personale di custodia.

5. *Attrezzature per l'artigianato di servizio*

Sono compresi in tale categoria di usi gli spazi per l'attività artigianale di dimensioni superiori a quelle fissate dal precedente punto 2.

Sono compresi negli usi gli spazi tecnici, di servizio, di supporto e di magazzino;

6. *Attrezzature culturali e attrezzature per lo spettacolo*

Sono compresi in tale categoria di usi:

10. *musei, biblioteche, cinema, teatri*
11. *sale di ritrovo, centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, di dimensioni superiori a quelle fissate dal precedente punto 2.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sono compresi negli usi gli spazi di servitù, di supporto e tecnici. E' ammessa la presenza di un alloggio di custodia.

7. *Servizi sociali di quartiere*
   Sono compresi in tale categoria di usi tutti quelli indicati dall'art. 3 del DM 2/4/1968 e cioè tutti i servizi per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune e i servizi religiosi.
   Sono inoltre comprese negli usi le attrezzature complementari e le aree scoperte di pertinenza dell'attività principale.
8. *Università e scuole superiori*
   Sono compresi in tale categoria di usi:
   12. *le attività universitarie, i centri di ricerca;*
   13. *le scuole oltre l'obbligo, in tutte le loro articolazioni.*

   Sono compresi negli usi le attrezzature didattiche, di ricerca ed amministrative, con i relativi spazi di servizi, di supporto e tecnici. E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia e di servizi come bar, mense, sedi associative, sale riunioni, ecc.
9. *Attrezzature socio-sanitarie*
   Sono compresi in tale uso ospedali, cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani e i portatori di handicap, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri sanitari di riabilitazione, centri sanitari specializzati, ecc., con i relativi spazi tecnici e di supporto, mense, bar, alloggi di custodia (in rapporto all'articolazione degli insediamenti).
10. *Usi attuali o consolidati*
    La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione o autorizzazione edilizia rilasciata ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, da altri documenti probanti l'uso continuativo specifico dell'immobile antecedentemente alla legge 10/1977.
11. *Variazione delle destinazioni d'uso*
    14. *Non si ha mutamento della destinazione d'uso quando si modifica parzialmente l'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare per non più del 30% della superficie utile e comunque per non più di 30 mq per ciascuna unità immobiliare, quando l'immobile risulti diviso in più unità e tale scorporo di superficie non potrà configurarsi come una nuova unità immobiliare.*
    15. *Le variazioni di destinazione d'uso per le quali non risultino necessarie trasformazioni fisiche degli immobili sono soggette ad autorizzazione qualora comportino il passaggio dall'una all'altra delle categorie indicate ai commi precedenti; sono soggette ad asseverazione qualora riguardino il passaggio da un uso ad un altro compreso nella stessa categoria.*
16. *Le variazioni di destinazione d'uso accompagnate da intervento edilizio sono soggette alle procedure concessorie previste per tale tipo di intervento.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La domanda di concessione, la domanda di autorizzazione o l'asseverazione riguardanti mutamenti d'uso devono essere accompagnate dal versamento del conguaglio degli oneri di urbanizzazione, qualora quelli relativi alla nuova destinazione siano maggiori di quelli previsti per la destinazione precedente.
Nel caso che il mutamento d'uso sia connesso o meno a trasformazioni fisiche, che comportino aumento del carico urbanistico, esso è comunque subordinato al contestuale ed integrale reperimento degli standards urbanistici previsti dalle disposizioni vigenti.
In questo caso la domanda di concessione e/o autorizzazione deve essere accompagnata dagli atti necessari per l'adeguamento degli standards urbanistici alla nuova destinazione d'uso.
Tale adeguamento dovrà avvenire mediante la cessione degli eventuali maggiori standards di servizi pubblici; il soddisfacimento degli eventuali maggiori standards di parcheggi privati potrà avvenire, laddove è possibile, con nuove realizzazioni od altre modalità. In caso di motivata impossibilità della cessione di spazi per standards pubblici e della realizzazione di parcheggi privati nell'area di proprietà del richiedente, potrà essere ammessa la monetizzazione, sulla base di tabelle definite dall'Amministrazione Comunale con propria delibera. Sarà inoltre ammessa la possibilità di localizzare gli standards dovuti anche su altre aree ricadenti nel Centro Storico di cui il richiedente dimostri la disponibilità; tali aree potranno essere concesse in uso all'Amministrazione Comunale tramite convenzione e garantite all'uso pubblico per tutto il tempo in cui resterà in essere l'attività che richiede tali standards.
Nel caso che il mutamento della destinazione d'uso sia soggetto ad autorizzazione, con conseguente cessione degli eventuali maggiori standard, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: la domanda di autorizzazione dovrà essere corredata da una asseverazione di un professionista abilitato alla progettazione attestante la conformità dell'immobile all'uso richiesto che dovrà essere assentito in ottemperanza a quanto stabilito dagli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti, ivi compreso il presente Piano Quadro.
Nel caso che il mutamento della destinazione d'uso sia soggetto a semplice asseverazione, questa dovrà attestare la conformità dell'uso previsto a quanto stabilito dagli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti, ivi compreso il presente Piano Quadro.
Qualora il Dirigente non si pronunci nel termine di 90 giorni dal ricevimento dell'istanza, il richiedente può dar corso al mutamento di destinazione d'uso previo pagamento dell'eventuale conguaglio tra gli oneri previsti, determinandolo egli stesso in via provvisoria".

Come precedentemente già individuato, agli articoli 17, 26, 27, 33 del Piano Particolareggiato del centro storico di Cagliari vengono meglio definiti gli interventi e le classificazioni necessarie ad inquadrare la normativa sulla zona urbanistica di riferimento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

"Articolo: 17 - Classi di valore del patrimonio urbano

1. *Ad ogni Organismo Edilizio viene attribuita una Classe di valore in funzione del "valore storico- culturale" e del grado di compatibilità con il contesto storico valutato sulla base dei profili indicati all'art. 14, distinguendo tra edifici dei periodi prebellico e postbellico. Oltre ai fabbricati esistenti vengono assegnate distinte "Classi di valore" anche ai ruderi, risalenti al periodo prebellico, ed ai vuoti urbani.*
2. *Gli immobili esistenti sono suddivisi in classi di valore identificate da una sigla composta da tre elementi:*
   2.1 il primo riconosce, e distingue attraverso i numeri romani, gli obiettivi da conseguire ai fini della conservazione, riqualificazione e trasformazione del patrimonio edilizio ed immobiliare esistente (I=Conservazione; II=Riqualificazione; III=Trasformazione).
   2.2 il secondo individua attraverso delle lettere maiuscole il periodo storico di realizzazione (A=periodo prebellico; B=periodo postbellico),
   2.3 il terzo espresso in numeri arabi ha significati differenti per ogni sottoclasse che vengono meglio esplicitati nella relativa parte normativa.
3. *Gli elaborati testuali e grafici denominati "Le Classi di valore", indicano l'appartenenza di ogni edificio ad una classe. Alla medesima classe appartengono gli spazi esterni di ciascun edificio anche qualora non fosse correttamente indicato negli elaborati grafici.*
4. *In quanto oggetto di qualificazione derivante dalle verifiche effettuate sulla base dei profili indicati all'art. 14, la Classe di Valore può essere modificata, qualora venga prodotta tutta la documentazione necessaria a comprovare l'errata classificazione, mediante deliberazione di C.C. riconducibile alle rettifiche di cui all'art. 5 comma 3, lettere a) e b), senza che la variazione costituisca variante al PPCS.*
5. *L'attuazione degli interventi previsti dal Piano, attestata a seguito del conseguimento dell'agibilità, comporta per l'organismo edilizio o l'area interessata l'aggiornamento della relativa "Classe di valore" secondo le procedure di cui all'art. 5 comma 3 lettera e), senza che la variazione costituisca variante al PPCS.*
6. *Per ciascuna Classe di Valore sono specificati gli obiettivi da conseguire e la relativa disciplina normativa ai fini della conservazione, riqualificazione e trasformazione del patrimonio edilizio ed immobiliare esistente.*

Articolo: 26 - Definizione e articolazioni della classe di Valore I – CONSERVAZIONE

1. *Appartengono alla classe di Valore I – CONSERVAZIONE gli Organismi Edilizi di elevato valore storico-culturale a prescindere dal periodo storico di realizzazione, le cui caratteristiche sono rilevanti nella scena urbana e per i quali è ampiamente riconosciuta la necessità di conservare e tramandare i valori e le relative testimonianze artistiche ed architettoniche, con la tutela delle tipologie edilizie, della morfologia dei corpi di fabbrica e delle tecnologie costruttive.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La classe di valore I è articolata nelle sottoclassi I.A.1, I.A.2, I.B.1 e I.B.2.

2. *Appartengono alla Classe di Valore I.A tutti gli Organismi Edilizi, risalenti al periodo prebellico, di rilevante valore storico culturale:*
   - *aventi valore monumentale, nei quali la tipologia edilizia e le destinazioni d'uso sono inscindibili con le caratteristiche architettoniche e storiche dell'edificio. Detti Organismi Edilizi sono per la maggior parte già sottoposti a tutela diretta ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 o può rendersi necessario avviare la verifica di interesse culturale ai sensi della stessa norma;*
   - *facenti parte di complessi edilizi di rilevante valore storico, compresi i grandi contenitori edilizi prevalentemente pubblici e le loro pertinenze;*
   - *che costituiscono parte integrante di un tessuto urbano complessivamente conservato, ovvero che hanno mantenuto individualmente i loro caratteri storici originari in un tessuto urbano solo parzialmente conservato composto dal patrimonio immobiliare tradizionale a prevalente destinazione residenziale di elevato valore storico-culturale ed architettonico, non alterato in modo significativo.*

     Per caratteri storici originari si intendono i caratteri derivati dall'impianto urbano medievale così come modificati a seguito delle trasformazioni dei secoli successivi, a meno delle trasformazioni recenti, che siano testimonianza storico-culturale della stratificazione storica che ha interessato l'edificio nel rispetto dell'elevato valore architettonico che caratterizza questa categoria di edifici.

     La Classe di Valore I.A è ulteriormente articolata in ragione della funzione prevalente degli Organismi Edilizi come di seguito indicato:
     1. *Sottoclasse I.A.1: patrimonio immobiliare prebellico costituito da edifici e relative pertinenze con funzione specialistica pubblica o di interesse pubblico;*
     2. *Sottoclasse I.A.2: patrimonio immobiliare prebellico costituito da edifici privati e relative pertinenze con funzione prevalentemente residenziale o mista caratterizzato dalla leggibilità e dalla riconoscibilità degli elementi tipologici e costruttivi originari pur in presenza di lievi modificazioni, che presenta un elevato valore architettonico, paesaggistico, tradizionale e/o identitario.*

3. *Appartengono alla Classe di Valore I.B tutti gli Organismi Edilizi realizzati nel periodo postbellico riconosciuti di rilevante interesse architettonico seppur la tipologia edilizia si discosta da quelle storiche del periodo prebellico. Essi costituiscono delle singolarità e fanno parte integrante del tessuto urbano cittadino.*

   La Classe di Valore I.B è ulteriormente articolata in ragione della funzione prevalente degli Organismi Edilizi come di seguito indicato:

   1 - Sottoclasse I.B.1: patrimonio immobiliare postbellico costituito da edifici e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

relative pertinenze con funzione specialistica pubblica o di interesse pubblico;

2 - Sottoclasse I.B.2: patrimonio immobiliare postbellico costituito da edifici e relative pertinenze con funzione prevalentemente residenziale, che presenta un elevato valore architettonico, paesaggistico e/o identitario.

Articolo: 27 - Obiettivi delle Classi I.A e I.B

1. *Gli interventi edilizi realizzabili negli Organismi Edilizi appartenenti alla Classe I.A sono finalizzati a conseguire l'obiettivo di conservare e tramandare le testimonianze artistiche, architettoniche, culturali, tipologiche, morfologiche e tecnologiche del patrimonio edilizio esistente. L'elevato grado di tutela attribuito ai fini della conservazione e della trasmissione delle relative testimonianze si estende a tutti gli elementi costitutivi l'Organismo Edilizio, in particolare agli elementi strutturali, ai materiali ed alle tecnologie costruttive. In particolare, devono essere finalizzati al raggiungimento dei seguenti obiettivi:*

   1.1 Conservazione dell'impianto storico e di tutti i caratteri tipologici e architettonici dell'edificio, con riferimento agli elementi costitutivi di cui all'art. 15 delle presenti norme.

   1.2 Eliminazione di tutte le alterazioni che in qualche modo ledono il valore storico-culturale dell'edificio riferibili all'Organismo Edilizio nel suo complesso.

   1.3 Valorizzazione del patrimonio edilizio favorendo gli usi che consentano di ripopolare il Centro storico e riutilizzare al meglio gli edifici attualmente abbandonati;

   1.4 Incentivare e favorire la manutenzione delle facciate pubbliche al fine di ricreare spazi pubblici di elevata qualità urbana, così come storicamente formati;

   1.5 Favorire l'utilizzo dei piani terra degli Organismi Edilizi per attività commerciali, artigianali di servizio e del terziario professionale, anche attraverso la sostituzione degli spazi destinati alla sosta delle autovetture, con monetizzazione delle superfici a parcheggio in conformità alla normativa vigente.

2. *Gli interventi edilizi realizzabili negli Organismi Edilizi appartenenti alla Classe I.B devono essere finalizzati al raggiungimento dei seguenti obiettivi:*

   2.1 Conservazione e trasmissione della testimonianza storico-culturale riconducibile al valore architettonico che ne ha determinato l'inserimento nella Classe I.

   2.2 Eliminazione di tutte le alterazioni che ne compromettono il valore architettonico, riferibili all'involucro edilizio ovvero all'Organismo Edilizio nel suo complesso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Articolo: 33 - Definizione delle categorie di intervento ammissibili per le diverse classi di valore

1. *Le categorie di intervento ammissibili per le diverse classi di valore sono le seguenti:*
   CLASSE I - CONSERVAZIONE - Gli interventi di conservazione sono volti a restaurare, risanare e/o mantenere inalterati gli elementi storici che costituiscono l'edificio: l'involucro esterno, il sistema interno, gli spazi esterni. In relazione all'entità delle opere le categorie d'intervento ammissibili sono quelle del restauro, della manutenzione ordinaria e straordinaria, del risanamento conservativo e della ristrutturazione edilizia interna, nei limiti e secondo le specifiche previsioni normative prescritte per ogni sottoclasse di valore.
   CLASSE II - RIQUALIFICAZIONE - Gli interventi di riqualificazione sono volti a consentire limitate variazioni degli elementi che costituiscono l'edificio, mutandone anche dimensione e forma. In relazione all'entità delle opere le categorie d'intervento ammissibili sono oltre a quelle del restauro, della manutenzione ordinaria e straordinaria e del risanamento conservativo, anche quella della ristrutturazione edilizia, nei limiti e secondo le specifiche previsioni normative prescritte per ogni sottoclasse di valore.
   CLASSE III - TRASFORMAZIONE - Gli interventi di trasformazione consentono di modificare l'assetto urbanistico ed edilizio dell'area interessata, attraverso interventi di demolizione e ricostruzione con diversi caratteri edilizi ed urbanistici, interventi di ricostruzione di edifici allo stato di rudere, interventi finalizzati alla valorizzazione dei vuoti urbani per finalità di pubblico interesse. In relazione all'entità delle opere le categorie d'intervento ammissibili sono oltre a quelle del restauro, della manutenzione ordinaria e straordinaria, del risanamento conservativo e della ristrutturazione edilizia, anche quella della ristrutturazione urbanistica, della demolizione con o senza ricostruzione, della nuova costruzione.

Piani Sovraordinati:

1) P.A.I./ Piano di Assetto Idrogeologico
   Pubblicazione: Gazzetta Ufficiale n.67 del 10/07/2006

Secondo le verifiche effettuate è stato constatato che l'immobile oggetto della presente perizia non ricada all'interno della perimetrazione delle aree a rischio idrogeologico (rischio idraulico e rischio frana) così come definite dal P.A.I. vigente all'interno del territorio della Regione Sardegna. Pertanto, l'area può essere classificata come Hi0.

2) Piano Gestione Rischio Alluvioni - Frana - Sardegna

Secondo le verifiche effettuate è stato constatato che l'immobile oggetto della presente perizia ricada all'interno della perimetrazione delle Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Ambito di Paesaggio - 01 Golfo di Cagliari.

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno degli Articoli 6, 12, 13, 14, 15, 107, 112 del Piano. Di seguito si riportano gli opportuni stralci degli articoli individuati:

Articolo: 6 - Ambiti di paesaggio, beni e componenti

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.

Per beni paesaggistici individui s'intendono quelle categorie di beni immobili i cui caratteri di individualità ne permettono una identificazione puntuale.

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.

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.

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.

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

Negli ambiti di paesaggio, salva l'applicazione di diverse disposizioni previste dal presente P.P.R., sono in tutti i casi ammessi:

- *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;*
- *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;*
- *gli interventi direttamente funzionali alle attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi o dell'assetto idrogeologico del territorio;*
- *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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pianificazione di settore e le previsioni del Piano regionale di previsione, prevenzione e lotta attiva contro gli incendi boschivi;

- *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.*

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.

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

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.

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:

- *l'analisi delle specifiche caratteristiche storico-culturali, naturalistiche, morfologiche ed estetico-percettive, delle loro correlazioni e integrazioni;*
- *la definizione degli elementi e dei valori paesaggistici da tutelare, valorizzare e recuperare;*
- *l'analisi delle dinamiche di trasformazione del territorio;*
- *l'individuazione dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del paesaggio;*
- *la definizione degli obiettivi di qualità paesaggistica;*
- *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;*
- *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.*

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.

Le azioni di trasformazione del territorio tendono in particolare al conseguimento dei seguenti obiettivi:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *mantenimento delle caratteristiche, dei valori costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali;*
- *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;*
- *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

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:

Golfo di Cagliari
Nora
Chia
Golfo di Teulada
Anfiteatro del Sulcis
Carbonia e Isole sulcitane
Bacino metallifero
Arburese
Golfo di Oristano
Montiferru
Planargia
Monteleone
Alghero
Golfo dell'Asinara
Bassa valle del Coghinas
Gallura costiera nord occidentale
Gallura costiera nord-orientale
Golfo di Olbia
Budoni - San Teodoro
Monte Albo
Baronia
Supramonte di Baunei e Dorgali
Ogliastra
Salto di Quirra
Bassa valle del Flumendosa
Castiadas
Golfo orientale di Cagliari

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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.

Per i Comuni non dotati di PUC approvato nelle restanti zone C, D, F, e G:

- *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;*
- *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.*

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.

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.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.
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.
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.
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: 107 - Adeguamento della disciplina urbanistica comunale
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.
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.
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:

- *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;*
- *definire le condizioni di assetto necessarie per realizzare un sistema di sviluppo sostenibile a livello locale;*
- *determinare le proposte di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni urbanistiche in considerazione dei valori paesaggistici riconosciuti nel territorio comunale;*
- *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;*
- *stabilire le modalità per la valorizzazione ambientale e paesaggistica del proprio territorio in conformità alle previsioni del P.P.R.;*
- *individuare i fattori di rischio e gli elementi di vulnerabilità del paesaggio nel proprio ambito di competenza;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *regolare e ottimizzare la pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale, migliorando la vivibiltà dell'ambiente urbano e i valori paesaggistici del territorio attraverso:*
  - *una disciplina degli usi e delle trasformazioni, orientata a limitare il consumo del territorio, delle risorse non rinnovabili e alla prevenzione integrata degli inquinamenti;*
  - *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.*
- *la realizzazione di interventi di riequilibrio e di mitigazione degli impatti negativi dell'attività antropica;*
- *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.*

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., purché deliberate dalla Giunta regionale

Articolo: 112 - Impianti energetici

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.

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Fascia costiera

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno degli Articoli 8, 17, 18, 19 e 20 del Piano. Di seguito si riportano gli opportuni stralci degli articoli individuati:

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

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

Sono soggetti a tutela le seguenti categorie di beni paesaggistici:

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

    1. *quelle sottoposte a vincolo idrogeologico previste dal R.D.L. n.3267 del 30 dicembre 1923 e relativo Regolamento R.D. 16 maggio 1926, n. 1126;*
    2. *i territori ricompresi nei parchi nazionali o regionali e nelle altre aree naturali protette in base alla disciplina specifica del Piano del parco o dei decreti istitutivi;*
    3. *le riserve e i monumenti naturali e le altre aree di rilevanza naturalistica e ambientale ai sensi della L.R. n. 31/89.*

L'individuazione dei beni di cui ai commi precedenti costituisce accertamento delle caratteristiche intrinseche e connaturali dei beni immobili e delle risorse essenziali del territorio. Le conseguenti limitazioni alla facoltà di godimento dei beni immobili non danno luogo ad indennizzo ai sensi dell'art. 145, comma 4, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod., e hanno valore a tempo indeterminato. Dal momento dell'adozione del P.P.R. e fino alla sua approvazione, si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e successive modifiche ed integrazioni, in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni degli articoli 47, 48, 49 e 52.

Ai beni paesaggistici individuati dal presente P.P.R. si applicano le disposizioni degli artt. 146 e 147 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 e succ. mod. ed int. e del D.P.C.M. 12.12.2005."

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

"L'assetto ambientale è costituito dall'insieme degli elementi territoriali di carattere biotico (flora, fauna ed habitat) e abiotoco (geologico e geomorfologico), con particolare riferimento alle aree naturali e seminaturali, alle emergenze geologiche di pregio e al paesaggio forestale e agrario, considerati in una visione ecostemica correlata agli elementi dell'antropizzazione.

Gli elementi dell'assetto sono individuati e definiti nell'Allegato 2 e nella relazione di cui all'art. 5.

Rientrano nell'assetto territoriale ambientale regionale le seguenti categorie di beni paesaggistici, tipizzati e individuati nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 5 e nella tabella Allegato 2, ai sensi dell'art. 143, comma 1, lettera i) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, come modificato dal decreto legislativo 24 marzo 2006, n. 157:

1. *Fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 5;*
2. *Sistemi a baie e promontori, falesie e piccole isole;*
3. *Campi dunari e sistemi di spiaggia;*
4. *Aree rocciose di cresta ed aree a quota superiore ai 900 metri s.l.m.;*
5. *Grotte e caverne;*
6. *Monumenti naturali ai sensi della L.R. n. 31/89;*
7. *Zone umide, laghi naturali ed invasi artificiali e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;*
8. *Fiumi torrenti e corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini, per una fascia di 150 metri ciascuna, e sistemi fluviali, riparali, risorgive e cascate, ancorché temporanee;*
9. *Praterie e formazioni steppiche;*
10. *Praterie di posidonia oceanica;*
11. *Aree di ulteriore interesse naturalistico comprendenti le specie e gli habitat prioritari, ai sensi della Direttiva CEE 43/92;*
12. *Alberi monumentali.*

Rientrano nell'assetto territoriale ambientale regionale le seguenti categorie di beni paesaggistici, ai sensi dell'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.:

1. *i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di*
1. *rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;*
2. *i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;*
3. *le aree gravate da usi civici;*
4. *i vulcani.*

Articolo: 18 - Misure di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici con valenza ambientale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. *I beni paesaggistici di cui all'articolo precedente sono oggetto di conservazione e tutela finalizzati al mantenimento delle caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche.*
2. *Qualunque trasformazione, fatto salvo l'art. 149 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod., è soggetta ad autorizzazione paesaggistica.*
3. *Qualora non sia già contenuto nelle cartografie del P.P.R., i Comuni, in fase di adeguamento degli strumenti urbanistici, individuano cartograficamente i beni paesaggistici di cui all'articolo precedente presenti nel proprio territorio, anche in base a quanto già disciplinato da specifiche norme di settore vigenti, definendo la loro appartenenza ai sensi degli articoli precedenti e in base ai criteri di catalogazione del Sistema Informativo Territoriale.*
4. *I beni paesaggistici sono soggetti alle prescrizioni e agli indirizzi delle componenti paesaggistico-ambientali in quanto ad essi applicabili.*
5. *La Regione, in coerenza con le disposizioni del P.P.R., determina le azioni strategiche necessarie per la promozione, valorizzazione e qualificazione dei beni paesaggistici.*
6. *I programmi regionali, al fine di definire azioni di valorizzazione e dettare tempi e costi di realizzazione degli interventi, possono coinvolgere soggetti pubblici e privati, in modo da integrare gli elementi paesaggistici di pregio di carattere ambientale con quelli aventi rilevanza storico culturale.*
7. *I programmi di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici sono redatti al fine di:*
    1. *prevenire eventuali situazioni di rischio;*
    2. *costituire un duraturo equilibrio tra l'attività antropica e il sistema ambientale;*
    3. *migliorare la funzionalità ecosistemica;*
    4. *attivare opportuni sistemi di monitoraggio volti a verificare il mantenimento e miglioramento della biodiversità, evidenziando eventuali situazioni di criticità."*

Articolo: 19 - Fascia costiera. Definizione

"La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art 5, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata.

I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica.

Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. *le zone omogenee A e B;*
2. *le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato;*
3. *le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte."*

Articolo: 20 - Fascia costiera. Disciplina

"Nella fascia costiera di cui all'art. 19 si osserva la seguente disciplina:

1. *Nelle aree inedificate è precluso qualunque intervento di trasformazione, ad eccezione di quelli previsti dall'art. 12 e dal successivo comma 2;*
2. *Non è comunque ammessa la realizzazione di:*
    1. *nuove strade extraurbane di dimensioni superiori alle due corsie, fatte salve quelle di preminente interesse statale e regionale, per le quali sia in corso la procedura di valutazione di impatto ambientale presso il Ministero dell'Ambiente, autorizzate dalla Giunta Regionale;*
    2. *nuovi interventi edificatori a carattere industriale e grande distribuzione commerciale;*
    3. *nuovi campeggi e strutture ricettive connesse a campi da golf, aree attrezzate di camper.*

Fermo quanto previsto dal comma precedente, possono essere realizzati i seguenti interventi:

1. *nell'ambito urbano, previa approvazione dei P.U.C.:*
    1. *trasformazioni finalizzate alla realizzazione di residenze, servizi e ricettività solo se contigue ai centri abitati e subordinate alla preventiva verifica della compatibilità del carico sostenibile del litorale e del fabbisogno di ulteriori posti letto;*
2. *nelle aree già interessate da insediamenti turistici o produttivi, previa intesa ai sensi dell'art. 11, 1° comma lett. c):*
    1. *riqualificazione urbanistica e architettonica degli insediamenti turistici o produttivi esistenti;*
    2. *riuso e trasformazione a scopo turistico-ricettivo di edifici esistenti;*
    3. *completamento degli insediamenti esistenti;*
3. *in tutta la fascia costiera:*
    1. *interventi di conservazione, gestione e valorizzazione dei beni paesaggistici;*
    2. *infrastrutture puntuali o di rete, purché previste nei piani settoriali, preventivamente adeguati al P.P.R.*

Gli interventi di cui al precedente comma 2 si attuano:

1. *attraverso la predisposizione dei nuovi PUC in adeguamento alle disposizioni del P.P.R., secondo la disciplina vigente;*
2. *tramite intesa nelle more della predisposizione del PUC, e comunque non oltre i dodici mesi, o successivamente alla sua approvazione qualora non sia stato previsto in sede di adeguamento. L'intesa si attua ai sensi dell'art. 11, comma 1, lett. c), in considerazione della valenza strategica della fascia costiera. Le intese valutano le esigenze di gestione integrata delle risorse,*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

assicurando un equilibrio sostenibile tra la pressione dei fattori insediativi e produttivi e la conservazione dell'habitat naturale, seguendo le indicazioni 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. A tal fine, in sede di intesa, la Regione si può avvalere di specifiche conoscenze e competenze attraverso un apposito comitato per la qualità paesaggistica e architettonica.

Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali si applicano le disposizioni di cui all'art. 15.

Centri matrice, Centri di antica e prima formazione

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

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

Sono soggetti a tutela le seguenti categorie di beni paesaggistici:

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

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

1. *quelle sottoposte a vincolo idrogeologico previste dal R.D.L. n.3267 del 30 dicembre 1923 e relativo Regolamento R.D. 16 maggio 1926, n. 1126;*
2. *i territori ricompresi nei parchi nazionali o regionali e nelle altre aree naturali protette in base alla disciplina specifica del Piano del parco o dei decreti istitutivi;*
3. *le riserve e i monumenti naturali e le altre aree di rilevanza naturalistica e ambientale ai sensi della L.R. n. 31/89.*
4. *L'individuazione dei beni di cui ai commi precedenti costituisce accertamento delle caratteristiche intrinseche e connaturali dei beni immobili e delle risorse essenziali del territorio. Le conseguenti limitazioni alla facoltà di godimento dei beni immobili non danno luogo ad indennizzo ai sensi dell'art. 145, comma 4, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod., e hanno valore a tempo indeterminato.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. *Dal momento dell'adozione del P.P.R. e fino alla sua approvazione, si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e successive modifiche ed integrazioni, in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni degli articoli 47, 48, 49 e 52.*
6. *Ai beni paesaggistici individuati dal presente P.P.R. si applicano le disposizioni degli artt. 146 e 147 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 e succ. mod. ed int. e del D.P.C.M. 12.12.2005."*

Articolo: 47 - Assetto storico culturale. Generalità ed individuazione dei beni paesaggistici e dei beni identitari

"L'assetto storico culturale è costituito dalle aree, dagli immobili siano essi edifici o manufatti che caratterizzano l'antropizzazione del territorio a seguito di processi storici di lunga durata.

Rientrano nell'assetto territoriale storico culturale regionale le seguenti categorie di beni paesaggistici:

1. *gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico tutelati ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 22.1.04, n. 42 e successive modificazioni;*
2. *le zone di interesse archeologico tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. m, del D.Lgs. 22.1.04, n. 42 e successive modificazioni;*
3. *gli immobili e le aree tipizzati, individuati nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 5 e nell'Allegato 3, sottoposti a tutela dal Piano Paesaggistico, ai sensi dell'art. 143, comma 1, lett. i, del D.Lgs. 22.1.04, n. 42 e successive modificazioni e precisamente:*
   1. *Aree caratterizzate da edifici e manufatti di valenza storico culturale, così come elencati nel successivo art. 48 comma 1, lett. a.;*
   2. *Aree caratterizzate da insediamenti storici, di cui al successivo art. 51.*
4. *Rientrano nell'assetto territoriale storico culturale regionale le categorie dei beni identitari di cui all'art 6, comma 5, individuati nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 5 e nell'Allegato 3 e precisamente:*

1. Aree caratterizzate da edifici e manufatti di valenza storico culturale, così come elencati nel comma 1, lett b) dell'art. 48;

2. Reti ed elementi connettivi, di cui all'art. 54;

3. Aree d'insediamento produttivo di interesse storico culturale di cui all'art. 57.

4. Le aree facenti parte delle categorie di beni di cui ai precedenti commi 2 e 3, caratterizzate da preesistenze di manufatti o edifici che costituiscono, nel loro insieme, testimonianza del paesaggio culturale sardo, ove non sia stato già effettuato dal P.P.R., sono perimetrate dai Comuni interessati ai fini della conservazione e tutela e della migliore riconoscibilità delle specificità storiche e culturali dei beni stessi nel contesto territoriale di riferimento.

5. La mappatura dei beni paesaggistici con valenza storico culturale e dei beni identitari del paesaggio culturale sardo, tipizzati nel P.P.R. ed individuati nella tavola 3, è periodicamente implementata ed aggiornata attraverso il SITR.

6. Sono fatte salve le iniziative di cui all'art. 12, 13, 14, 15 e 16, del decreto legislativo. 22 gennaio 2004, n. 42, come modificato dal decreto legislativo 24

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

marzo 2006, n. 156, ai fini di specifica salvaguardia dei beni qualificabili come beni culturali.

7. La Regione mediante programmi di valorizzazione e conservazione, in coerenza con gli strumenti di pianificazione, determina le azioni strategiche necessarie per la promozione, valorizzazione e qualificazione delle valenze storico culturali e identitarie.

8. I programmi regionali di cui sopra, al fine di definire azioni di valorizzazione e dettare tempi e costi di realizzazione degli interventi, possono coinvolgere soggetti pubblici e privati, in modo da integrare gli elementi paesaggistici di carattere ambientale e insediativi con quelli a aventi rilevanza storico culturale."

Articolo: 51 - Aree caratterizzate da insediamenti storici. Definizione

"*Le aree caratterizzate da insediamenti storici, così come individuati nella Tavola 3, sono costituite da:*

1. *le matrici di sviluppo dei centri di antica e prima formazione, letti dalla cartografia storica, comprensivi anche dei centri di fondazione moderni e contemporanei, i nuclei specializzati del lavoro e l'insediamento sparso e comprendono in particolare:*
   1. *i nuclei di primo impianto e di antica formazione*
   2. *I sistema delle sette città regie,*
   3. *i centri rurali,*
   4. *i centri di fondazione sabauda,*
   5. *le città e i centri di fondazione degli anni '30 del '900,*
   6. *i centri specializzati del lavoro: villaggi minerari e industriali, villaggi delle bonifiche e delle riforme agrarie dell'800 e del '900;*
2. *gli elementi dell'insediamento rurale sparso: stazzi, medaus, furriadroxius, boddeus, bacili, cuiles."*

Articolo: 52 - Aree caratterizzate da insediamenti storici. Prescrizioni

"Fino all'adeguamento dei piani urbanistici comunali al P.P.R., nelle aree caratterizzate da centri e nuclei storici, tenuto conto delle perimetrazioni riportate nella cartografia del P.P.R., sono consentiti:

1. *per i Comuni non dotati di piano particolareggiato, unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo ai sensi dell'art 3 D.P.R n 380/2001, nonché di ristrutturazione edilizia interna;*
2. *per i Comuni dotati di Piano Particolareggiato, possono essere realizzati gli interventi ivi consentiti, previa verifica di conformità con quanto previsto nei successivi commi del presente articolo.*

I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici, provvedono a verificare ed integrare le perimetrazioni degli insediamenti storici, come delimitati dal P.P.R., e individuano in modo dettagliato i tessuti di antica e prima formazione, analizzando i seguenti fattori:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. *quadro geografico: orografia, idrografia, rapporto con gli elementi naturali, giaciture;*
2. *funzioni e ruoli nelle reti insediative territoriali;*
3. *margini, eventualmente fortificati;*
4. *assi e poli urbani;*
5. *caratteri dell'edificato, tessuti e tipologie edilizie;*
6. *presenza di complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale;*
7. *presenza di verde storico, parchi, giardini e ville, slarghi e piazze;*
8. *caratteri, significatività, rappresentatività e fruibilità dello spazio pubblico, delle sue superfici e dell'arredo urbano;*
9. *stato di conservazione del patrimonio storico;*
10. *criticità in atto, problemi di recupero e riuso emergenti.*

Gli interventi sui tessuti edilizi e urbani che conservano rilevanti tracce dell'assetto storico devono essere rivolti esclusivamente alla riqualificazione ed al recupero, mediante:

1. *manutenzione ordinaria e straordinaria*
2. *restauro e risanamento conservativo,*
3. *ristrutturazione edilizia interna*

Gli interventi di riqualificazione e recupero di cui al comma precedente devono riguardare non solo i corpi di fabbrica storico-tradizionali, ma anche le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità, nonché il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze.

Qualora in sede di adeguamento dello strumento urbanistico comunale si dimostri che, nei perimetri storicamente identificati, parti dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario e dei tessuti degli isolati, nonché dei caratteri tipologici e costruttivi siano stati profondamente alterati e risultino non riconoscibili, lo stesso strumento deve prevedere misure atte a garantire la riqualificazione dei tessuti modificati con un complesso di regole insediative, espresse anche mediante abachi, rivolte a favorire la conservazione degli elementi identitari superstiti. In particolare, per le unità edilizie ed i tessuti sostituiti in tempi recenti, dovranno prevedersi interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica che per densità, rapporti di pieni e vuoti, altezze, allineamenti e affacci risultino coerenti e non pregiudizievoli delle preesistenze.

Oltre al recupero, il piano urbanistico comunale deve prevedere forme di riuso del bene che siano compatibili con la sua costituzione intrinseca e non distruttive della sua identità culturale.

Al fine di realizzare le finalità di cui al comma precedente, lo strumento urbanistico comunale:

1. *prevede, ove possibile, il mantenimento o il ripristino delle funzioni residenziali, nonché le attività compatibili necessarie per la vitalità economica e sociale del centro storico, e connesse alla funzione abitativa, quali gli esercizi commerciali al minuto, l'artigianato di beni e*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

servizi alle famiglie, i pubblici esercizi, gli uffici e studi privati, le strutture associative, sanitarie, sociali e religiose;

2. *incentiva le attività culturali, turistiche, della ricerca, dell'artigianato di qualità e le funzioni direzionali che favoriscano il riuso sostenibile dei centri e nuclei storici, ivi compreso il riutilizzo del patrimonio edilizio dismesso per le nuove politiche dell'ospitalità alberghiera e paralberghiera diffusa e di qualità.*

Per quanto concerne le aree libere a seguito di demolizione di unità e organismi edilizi preesistenti, in sede di adeguamento dello strumento urbanistico comunale deve essere attentamente valutata l'opportunità del mantenimento degli spazi per finalità di pubblico interesse.

In caso di ricostruzione, l'approvazione dei progetti edilizi deve privilegiare il concorso di idee con procedure ad evidenza pubblica.

Sono vietati gli interventi che comportino una modifica dei caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché dei manufatti anche isolati che costituiscano testimonianza storica e culturale.

Per l'insediamento sparso (stazzi medaus, furriadroxius, cuiles) i Comuni, in sede di adegua- mento degli strumenti urbanistici al P.P.R, provvedono a censire e perimetrare il tessuto dei nuclei sparsi presenti sul proprio territorio.

Gli interventi di recupero e di modificazione devono essere realizzati considerando il carattere di grande essenzialità e sobrietà dell'architettura rurale dei nuclei sparsi, secondo i seguenti principi:

1. *la costruzione per cellule edilizie chiuse ed elementari, prive di articolazioni interne e di sbalzi o aggetti sia nel sistema delle chiusure murarie sia negli orizzontamenti di copertura;*
2. *la giustapposizione dei corpi di fabbrica per successivi raddoppi in sequenza lineare, che evitano costantemente i corpi complessi e frastagliati;*
3. *la capacità di utilizzare le stesse cellule edilizie, i fabbricati accessori quali porticati e depositi e naturalmente i recinti a secco per costituire aggregazioni più ampie di corti rurali;*
4. *l'aderenza al paesaggio, con la prevalenza di corpi bassi e ad unico piano (al più con semplice raddoppio) e la disposizione a seguire le pendenze con corpi sfalsati;*
5. *la continuità dei volumi con i recinti;*
6. *l'utilizzo prevalente o esclusivo di materiali "locali" e "naturali".*

Gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale definiscono opportune fasce di rispetto inedificabili, disposte attorno ai centri rurali, finalizzate a preservarne la natura di insediamenti non accentrati e gli specifici caratteri morfologici in rapporto al territorio circostante.

Nei villaggi minerari e industriali a matrice storica, la cui peculiarità della genesi, la dinamica morfologica e tipologica che ne ha caratterizzato il processo formativo e la eventuale precarietà strutturale connessa all'edificazione stratificata nel tempo, nel

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rispetto dell'impianto morfologico, del rapporto volumetrico e percettivo con il contesto naturale, sono possibili:

1. *interventi di recupero, di riqualificazione e di ristrutturazione dei siti, anche con modificazione delle destinazioni d'uso dei singoli edifici;*
2. *demolizioni di corpi di fabbrica la cui genesi sia marginale rispetto all'impianto principale;*
3. *demolizione e ricostruzione, anche non strettamente filologica, di fabbricati le cui condizioni statiche ne impediscano il recupero e il cui impianto strutturale non sia compatibile con le nuove destinazioni d'uso.*

Gli interventi di cui al comma 14 sono consentiti previa approvazione di piano particolareggiato, o bando pubblico di progettazione e trasformazione esteso all'intero comparto, che analizzi la genesi storica del sito, le sue condizioni strutturali, lo stato di inquinamento dei luoghi, i relativi interventi di bonifica e che sia corredato da un piano socioeconomico che motivi il recupero e le ristrutturazioni proposte. Il piano particolareggiato o il bando pubblico dovranno prevedere idonee soluzioni architettoniche per i fabbricati di cui non si propone la conservazione, la ricostruzione filologica o la demolizione e deve garantire il rispetto dell'impianto morfologico e del rapporto volumetrico e percettivo con il contesto naturale."

Articolo: 53 - Aree caratterizzate da insediamenti storici. Indirizzi

"I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici, si conformano ai seguenti indirizzi:

1. *conservare la stratificazione storica, da mantenere leggibile nelle sue fasi eventualmente diversificate;*
2. *conservare e valorizzare le tracce che testimoniano l'origine storica dell'insediamento;*
3. *riconoscere e valorizzare i margini, sia che venga riconosciuta una cinta murata, sia che tali margini si identifichino con recinti, percorsi;*
4. *evitare saldature tra nuclei contermini, salvaguardando identità e differenze specifiche;*
5. *promuovere l'intervento integrato tra pubblico e privato, con il recupero e riuso finalizzato a mantenere o consolidare la necessaria fusione ed articolazione di funzioni residenziali e produttive;*
6. *favorire la riqualificazione dell'aspetto ambientale e del paesaggio urbano, con l'eliminazione delle superfettazioni ed il recupero e la riqualificazione degli spazi pubblici;*
7. *individuare misure per riqualificare i tessuti di antica formazione, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, per sostituire parti incongrue ed incompatibili, nella ricerca del disegno e della trama originari del tessuto.*

Mediante gli strumenti della pianificazione urbanistica locale, ed altresì attraverso opportuna programmazione e gestione degli interventi negli ambiti urbani storici e nelle loro immediate adiacenze, anche con il concorso finanziario regionale, sono incentivate le politiche di qualità con particolare riferimento:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. *alla riduzione e/o eliminazione del traffico veicolare privato dai centri storici, specie quello di attraversamento dei non residenti, con la costituzione di isole pedonali capaci di ricostruire la originaria fruizione spaziale del bene culturale*
2. *all'eliminazione degli elementi incongrui della cartellonistica e delle insegne pubblicitarie*
3. *all'unificazione e al coordinamento degli elementi dell'illuminazione pubblica, delle superfici pavimentate ed in generale degli elementi di arredo urbano atti a caratterizzare lo spazio pubblico dei centri e nuclei storici*
4. *al ricorso diffuso e obbligatorio alla forma del concorso di idee o di progettazione per l'innalzamento dei livelli qualitativi degli interventi*
5. *al ricorso alle più opportune forme di pubblicizzazione e di vaglio collettivo degli stessi interventi, onde favorire la più ampia condivisione degli stessi e garantire la partecipazione sociale dei protagonisti e degli utenti del bene culturale*

I Piani urbanistici comunali possono prevedere operazioni di demolizione parziale o totale, con o senza ricostruzione, per gli interventi edilizi incompatibili con la conservazione e la corretta e adeguata fruizione delle preesistenze storiche, o per quelli che ostruiscano visuali determinanti per la stessa fruizione del bene e ne snaturino l'identità.

Il regolamento edilizio disciplina compiutamente gli spazi privati di pertinenza storica-mente e tipologicamente riscontrabili, quali corti e porticati, determinando opportune misure di salvaguardia."

Articolo: 63 - Edificato urbano. Definizione

"L'edificato urbano è costituito da:

1. *Centri di antica e prima formazione;*
2. *Espansioni fino agli anni Cinquanta;*
3. *Espansioni recenti;*
4. *Espansioni in programma;*
5. *Edificato urbano diffuso."*

Articolo: 64 - Edificato urbano. Prescrizioni

"I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si conformano alle seguenti prescrizioni:

1. *ricercare la rigenerazione dell'insediamento urbano in tutte le sue componenti costitutive spaziali e figurative, a partire dalle matrici ambientali e storiche che ne determinano la configurazione;*
2. *prevedere l'integrazione e connessione delle aree disponibili già acquisite o da acquisire finalizzate alla definizione della struttura ambientale dell'insediamento;*
3. *ricostituire il tessuto connettivo ambientale dell'insediamento urbano, sia con riferimento agli interventi di consolidamento, sia di trasformazione e restauro;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. *conformare ogni nuova costruzione o trasformazione dell'edificato esistente al principio di armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto;*
5. *dimensionare le aree di completamento e di nuova espansione a fini residenziali in relazione ad una puntuale valutazione della domanda sociale proiettata sull'orizzonte temporale decennale;*
6. *evitare la monofunzionalità abitativa nei nuovi interventi, perseguendone l'integrazione in contesti urbanistici spazialmente articolati e funzionalmente complessi;*
7. *prevedere il piano del verde urbano quale parte integrante della pianificazione urbanistica generale e attuativa."*

Articolo: 65 - Edificato urbano. Indirizzi

"I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., e nella formazione di nuovi strumenti urbanistici di settore, (piani attuativi particolareggiati, piani di recupero, piani urbani del traffico, piani del verde urbano, piani energetici, piani di illuminazione, piani del colore ecc.) si attengono ai seguenti indirizzi:

1. *il disegno dei tracciati, la trama planimetrica e l'andamento volumetrico dei nuovi interventi insediativi devono essere conformati ai caratteri delle preesistenze e del contesto, seguendo i segni esistenti sul territorio o le tracce che se ne possono ricostruire;*
2. *gli obiettivi di qualità architettonica sono perseguiti attraverso discipline e regolamenti orientati alla definizione dei requisiti per l'inserimento armonioso delle nuove realizzazioni nel contesto urbano e paesaggistico, nonché per avviare processi di riqualificazione estetica di edifici esistenti;*
3. *tutti gli interventi di configurazione dello spazio urbano quali panchine, fontane, pensiline e aiuole, nonché gli elementi di illuminazione pubblica, sono disciplinati tramite regolamenti derivati da studi specifici atti a definire i caratteri*

1. *identitari del contesto e assicurarne la coerenza estetica, nonchè l'unitarietà degli elementi decorativi utilizzati; apposita disciplina è stabilita per gli impianti del verde pubblico e privato a carattere ornamentale;*
4. *i piani della mobilità e trasporti ed i piani urbani del traffico, ove necessari e prescritti, finalizzati a garantire un sistema di infrastrutturazione adeguato alla interconnessione dell'insediamento, sono orientati a favorire le modalità del trasporto pubblico e ad assicurare la mobilità pedonale in sedi confortevoli e l'effettivo abbattimento delle barriere architettoniche, nonché lo sviluppo della mobilità alternativa all'automobile, con particolare riferimento alle piste ciclabili;*
5. *il livello di qualità dei servizi riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggio deve essere verificato, per individuare azioni tese al miglioramento del traffico, della sosta, anche attraverso il ricorso ad azioni strategiche volte al coinvolgimento di operatori privati;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6. *la disciplina delle modalità di raccolta dei rifiuti deve essere orientata a favorire l'efficienza del servizio e il recupero e riciclaggio anche attraverso la promozione dei sistemi di raccolta porta a porta, atti a ridurre l'impatto visivo e olfattivo dei contenitori stradali, limitandone l'utilizzo esclusivamente nelle zone appositamente attrezzate ed evitandone l'utilizzo nei centri storici."*

Articolo: 66 - Centri di antica e prima formazione. Rinvio

"Per i centri di antica e prima formazione, si applicano le disposizioni relative agli insediamenti storici di cui al titolo II (Assetto storico-culturale)."

Articolo: 33 - Aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate. Definizione

1. *Le aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate sono costituite da ambiti territoriali soggetti a forme di protezione istituzionali, rilevanti ai fini paesaggistici e ambientali e comprendono le aree protette istituite ai sensi della L. 394/91 e della L.R. n. 31/89, le aree della rete "Natura 2000" (Direttiva 92/43/CE e Direttiva 79/409/CE), le oasi permanenti di protezione faunistica e cattura ai sensi della L.R. n. 23/98, le aree gestite dall'Ente Foreste.*
2. *Le aree istituzionalmente tutelate si distinguono in:*
    1. *Aree tutelate di rilevanza comunitaria e internazionale (siti Ramsar).*
    2. *Aree protette nazionali.*
    3. *Sistema regionale dei parchi, delle riserve e dei monumenti naturali.*
    4. *Altre aree tutelate.*

Articolo: 37 - Altre aree tutelate. Indirizzi

1. *Le altre aree tutelate, costituite da oasi naturalistiche, oasi permanenti di protezione faunistica e cattura, aree dell'Ente foreste, aree della Conservatoria del litorale, sono gestite dagli enti o dalle Associazioni competenti, nel rispetto della disciplina del P.P.R.*

4.1.2. Descrizione del complesso edilizio

Il complesso edilizio oggetto di stima sorge all'interno di un lotto situato nella parte Sud-Ovest del centro abitato di Cagliari, in particolare nella sua zona centrale. La sagoma del lotto attualmente osservabile risulta avere una forma grossomodo rettangolare. Il lotto è associato ad un'unica particella censita al Nuovo Catasto Terreni che presenta, nel complesso, una sagoma in mappa non conforme con quella che risulta essere la perimetrazione reale. L'immobile è costituito da un fabbricato pluripiano adibito a locale commerciale, indipendente, inserito in aderenza su altre costruzioni di medesima tipologia e caratteristiche generali ed inserito nel più grande isolato avente forma allungata e ricompreso tra la via Manno e la via Spano. Perimetralmente il fabbricato è affacciato sulla via Manno nel suo prospetto principale, sulla via Spano sul prospetto secondario dove possiede un accesso per il tramite dell'immobile di cui al Lotto 2, mentre lateralmente è confinante con le ulteriori palazzine realizzate in aderenza. L'isolato è di antica formazione, facente parte del centro matrice della città di Cagliari e del suo centro storico. Il fabbricato si affaccia sulla pubblica via per tutti i piani fuori terra attraverso delle porte finestra con dei piccoli balconi. L'immobile non possiede un affaccio sulla via Spano in conseguenza del frazionamento che ha staccato parte del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

fabbricato ora non più nella disponibilità della ditta debitrice in quanto alienato a soggetti terzi. Le costruzioni limitrofe risultano essere realizzate in epoche coeve a quella nella quale è stato realizzato il Lotto 1, oppure più recenti rispetto al complesso edilizio oggetto della presente relazione risalente a svariate decine di anni orsono. La costruzione è ubicata all'interno di un'area, dal punto di vista urbanistico, di antica formazione. Tale circostanza ha imposto modifiche ripetute su più momenti storici distinti che ne hanno cambiato progressivamente sia la consistenza che le caratteristiche generali fino a quanto attualmente osservabile. Il fabbricato è facilmente raggiungibile dalle principali vie di traffico cittadino e da alcuni tra i punti di collegamento nodali con la viabilità extraurbana. La zona della via Manno è interna ad un'area pedonale e, per tale ragione, non è raggiungibile con automezzi se non per attività di carico e scarico merci per conto degli esercizi commerciali. La via Manno, così come altre strade nelle più immediate vicinanze, è una via pedonale divenuta una via commerciale a prevalenza di destinazione d'uso terziaria per esercizi di vendita al dettaglio e abitativa.

La costruzione è completamente 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 via Manno e la via Spano. Il lotto non risulta recintato in quanto direttamente separato fisicamente dalle proprie murature esterne. Non vi sono internamente all'immobile spazi di parcheggio o carrabili. L'immobile presenta un accesso pedonale principale sulla via Manno ed un accesso indiretto dalla via Spano. Da quest'ultima, infatti, si accede al Lotto 2 che, siccome fisicamente collegato con l'immobile di cui al Lotto 1, ne costituisce di fatto un ulteriore accesso.

L'immobile con destinazione d'uso commerciale è attualmente accessibile direttamente dalla via cittadina pedonale della via Manno sulla quale sono realizzate anche alcune vetrine espositive per le merci. Come già accennato sopra la via Manno è una via commerciale tra le più trafficate in tutta la città di Cagliari in grado di fornire grande rilevanza all'esercizio commerciale. Ulteriormente l'immobile è posizionato nella parte più bassa della via in prossimità della piazza Yenne. Tale area è, al momento attuale, quella di maggiore richiamo commerciale di tutta la città per ciò che concerne le attività turistiche e, di riflesso, quelle commerciali. Nel Largo Carlo Felice sono infatti posizionati alcuni tra i servizi collettivi pubblici e privati principali cittadini, nonché alcune tra le attrattive turistiche maggiori. Ulteriormente resta assunta la vicinanza al porto turistico ed al terminal crociere. Le dinamiche commerciali cittadine, allo stato attuale, hanno decentrato le aree di interesse principali del centro cittadino. La via Manno e la via Garibaldi non costituiscono più l'area commerciale di riferimento a vantaggio dell'area della piazza Yenne e del Largo Carlo Felice. Quanto sopra a causa della mutazione delle dinamiche commerciali sempre più legate ai flussi turistici. Da tale punto di vista l'immobile presenta un posizionamento buono grazie alla sua vicinanza alle vie sopra individuate ma non eccellente come poteva essere in passato. L'immobile è comunque posizionato in prossimità della stazione dei treni e del collegamento con l'aeroporto. L'immobile, negli ultimi decenni, ha sempre ospitato la medesima

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

attività di vendita al dettaglio di abbigliamento effettuata da soggetto riferibile alla ditta debitrice.

Il fabbricato è configurato su quattro diversi piani separati, di cui uno seminterrato, uno con accesso diretto al fronte strada (il piano terra) e due superiori, tutti con medesima destinazione d'uso. I quattro piani sono collegati da un corpo scala sistemato sul fianco del fabbricato e da un ascensore interno. Ognuno dei piani è organizzato internamente per le attività di vendita e dunque presenta camerini, servizi igienici, spogliatoi, magazzino ed ampia area vendita. L'attività commerciale non viene più svolta all'interno dell'immobile da oltre un anno e mezzo ed, allo stato attuale, si presenta ingombro di merci, mobili e attrezzature dismesse della passata gestione commerciale, senza una fornitura di energia elettrica attiva ma comunque disponibile attraverso nuova contrattualizzazione con operatore del mercato. La stessa situazione si rileva sulla fornitura dell'acqua corrente. L'immobile, allo stato attuale, risulta nella piena disponibilità della ditta debitrice, non occupato da alcuna attività commerciale e principalmente sgombro, eccettuati i residui di merci e di attrezzature sopra richiamati. Il livello di operatività dell'immobile pare comunque elevato, nel senso che l'inattività non eccessivamente prolungata consente la riattivazione dell'esercizio commerciale con una spesa limitata e con oneri economici compatibili con un avviamento commerciale di fascia normale. La configurazione dell'immobile, disposto su quattro piani separati di forma allungata e con una scarsa larghezza limita le tipologie di attività commerciali potenzialmente operabili. Quanto sopra viene sottolineato da parte dello scrivente in quanto le dimensioni dell'immobile restano rilevanti ma a fronte di una configurazione organizzata su quattro distinti livelli.

Tale circostanza limita i confini del settore di mercato all'interno di cui l'immobile potrebbe collocarsi imponendo costi di manutenzione e di gestione maggiormente elevati rispetto ad immobili con configurazione planimetrica più regolare e contenuta, anche a parità di dimensioni complessive.

Il fabbricato attualmente possiede un impiego preciso e vincolato in ragione della conformazione degli ambienti, della qualità delle finiture e della dotazione sia strutturale che impiantistica imposta dalla tipologia commerciale in esso svolta fino a pochi mesi fa. Tale tipologia commerciale impone la presenza di una serie di requisiti igienici ed impiantistici particolari necessari alla garanzia ed al rispetto della normativa di settore vigente.

Il complesso edilizio, ben descritto già nella relazione di stima agli atti della procedura risulta essere comunicante direttamente con l'ufficio coincidente con il Lotto 2. Tale collegamento avviene attraverso il blocco scale dal secondo piano verso il terzo piano del medesimo fabbricato che coincide con l'ufficio del Lotto 2. 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. Giova sottolineare ulteriormente il fatto che, la maggioranza

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

degli ambienti a carattere commerciale, risultano essere dotati di finiture, impianti e dotazioni in genere appositamente realizzate per lo svolgimento dell'attività di vendita di abbigliamento di alto livello. Tali finiture caratterizzano fortemente l'immobile limitando le possibilità di trasformazione in settori commerciali merceologici diversi da quelli dell'abbigliamento di fascia alta. Tale circostanza rende di difficilissima trasformazione l'immobile sconsigliando l'esercizio in settori merceologici differenti.
Da tale punto di vista lo scrivente sottolinea il fatto che i costi di trasformazione, in caso di cambio di settore merceologico differente (ad esempio per una trasformazione in immobile per la ristorazione), sarebbero ipoteticamente assai elevati e tali da sconsigliare la trasformazione stessa. Lo scrivente ha citato il settore commerciale della ristorazione in quanto l'area, secondo la tendenza attuale, richiede una grande quantità di immobili per tale destinazione d'uso a causa dell'importante richiesta. L'ulteriore trasformazione in mini-condominio per appartamenti troverebbe forti limitazioni a carattere strutturale che aumenterebbero il costo di realizzo finale. L'immobile, nello stato in cui si trova e con le dotazioni attuali, ben si adatta alla prosecuzione dell'esercizio nel medesimo settore commerciale. Differentemente da quanto sopra riportato il complesso immobiliare sopporterebbe trasformazioni edilizie finalizzate all'adattamento delle strutture ad attività imprenditoriali diverse da quella finora svolta unicamente a fronte di una spesa economica rilevante. La rilevanza di tale spesa economica derivante dalla trasformazione dipende dalla tipologia stessa di attività e dunque dalla manutenzione straordinaria da svolgere.

4.1.3. Individuazione catastale del complesso edilizio

Secondo le analisi svolte l'immobile risulta essere censito al catasto fabbricati del Comune di Cagliari alla Sezione A, al Foglio 18 mappale 2220, subalterno 8. La particella che individua l'immobile di cui al Lotto 1 è catastalmente intestata alla ditta Su.Gi.Ca. S.r.l. con sede in Cagliari, [redacted].
Il fabbricato ad uso commerciale possiede categoria catastale D/8 "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", Zona Censuaria 1, rendita catastale € 6.416,00.
Lo scrivente sottolinea come, allo stato attuale al Catasto Terreni la particella che identifica il fabbricato commerciale male identifica la proprietà dei soggetti proprietari ed oggetto della presente relazione di perizia. Tale mappale perimetra un'area maggiore dell'area di sedime del Lotto 1, andando a ricomprendere al suo interno ulteriori proprietà esterne alla presente Procedura. Per tale ragione dovrà essere apportata una modifica alle mappe catastali dei Terreni. La particella di cui all'N.C.E.U. sopra identificata risulta edificata sopra il mappale censito al N.C.T. al Foglio 18 - Particella 2220.
Tale mappale possiede in mappa la sagoma del "tipo mappale" del fabbricato commerciale e presenta una sagoma non conforme con la planimetria depositata al Catasto Fabbricati in quanto include al suo interno anche ulteriori proprietà.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lo scrivente, nell'ambito delle analisi svolte sui documenti catastali reperiti, non ha rilevato sostanziali incongruenze tali da comportare situazioni non risolvibili attraverso opportune bonifiche di scarsa rilevanza tecnica ed economica.

4.1.4. 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 1 risulta essere nella disponibilità esclusiva della ditta debitrice e non utilizzato da parte della stessa per nessuna attività imprenditoriale sia svolta in proprio che da soggetto terzo in locazione o qualsiasi ulteriore forma contrattuale.
Nell'ambito del mandato ricevuto da parte del Commissario Giudiziale lo scrivente è in fase di deposito della trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della sentenza di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo sulle particelle catastali che compongono il patrimonio dei soggetti debitori. Di tale trascrizione lo scrivente fornirà 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.

4.1.5. 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. La relazione di perizia redatta da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta debitrice risultava comunque comprensiva dell'esito di un accesso agli atti eseguito presso gli enti preposti e contenuti in appositi allegati.
Lo scrivente ha analizzato in autonomia l'esito degli accessi agli atti compiuto ed allegato alla relazione di perizia inclusa nella proposta di piano. L'analisi della documentazione progettuale approvata e relativa al presente Lotto 1 ha posto in luce alcune situazioni di particolare interesse seppure non di entità straordinaria in rapporto alla presenza di abusi nella struttura. A tale proposito lo scrivente sottolinea il fatto che, come d'altronde già anticipato in precedenza, l'immobile di cui al Lotto 1 risulta privo del certificato di agibilità. 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 incongruenze e di ulteriori abusi nella struttura.
Per ogni buon conto si riportano nel seguito i titoli edilizi individuati:

1. Licenza Edilizia n°1605 del 10 febbraio 1976 – per ristrutturazione interna e manutenzione straordinaria a carico del fabbricato sito in Via Manno n°61-63-65;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. Concessione Edilizia n°2182/2001C del 22 ottobre 2001 – per ristrutturazione urbanistica con ripristino morfologico di un immobile a destinazione mista, commerciale ed uffici;
3. Autorizzazione Edilizia n°220/2005A del 14 marzo 2005 per l'esecuzione dei lavori già autorizzati con Concessione Edilizia n°2182/2001C.
4. Comunicazioni opere interne n°68B/2008 del 14 gennaio 2008 per modifiche interne e di finiture.
5. Pratica SUAP n°2886/2011: Certificazione di Agibilità del Locale ad Uso Commerciale di cui al sub 6 (oggi soppresso e identificato con i sub 7, 8 e 9) non portata a termine per mancate integrazioni sugli impianti;
6. Pratica SUAP n°32533/2018 del 20/03/2018: Comunicazione Edilizia Libera per Manutenzione Straordinaria all'interno del fabbricato per ripristino e rifacimento intonaci e finiture, rivestimento scala esistente con lamiera di ferro.

Nel proseguo si riporta quanto già incluso all'interno della relazione di perizia già agli atti della procedura ed allegata alla proposta di piano per ciò che concerne l'individuazione delle incongruenze e delle difformità urbanistiche. I tecnici riportano infatti al proposito un elenco delle incongruenze rilevate che di seguito si riporta.

"(…)

Sulla scorta dei rilievi effettuati, si può affermare che vi sono alcune differenze degne di nota tra l'ultima progettazione approvata e lo stato dei luoghi.

In particolare:

Lotto 1 - Piano Interrato

- *Aumento delle dimensioni dei locali dell'interrato che vengono riportate alle dimensioni originali dello stato ante progetto del 2001;*
- *Altezza interna di 2,85 m rispetto ai 3,00 m del progetto approvato nel 2001;*
- *Differente distribuzione degli ambienti, diversa ubicazione dell'ascensore e realizzazione di nuove tramezzature (disimpegno e spogliatoi);*
- *Il locale è usato, oltre che come sgombero, anche come esposizione;*

Lotto 1 - Piano Terra

- *Realizzazione di nuove tramezzature: bagno e spogliatoi;*
- *Diversa ubicazione dell'ascensore;*

Lotto 1 - Piano Primo

- *Differente distribuzione degli ambienti e realizzazione di nuove tramezzature;*
- *Realizzazione di un corpo scala asservito ad unità immobiliari ai piani superiori oggi frazionate e scorporate dall'immobile in oggetto;*
- *Altezza interna di 3,12 m rispetto ai 3,00 m del progetto approvato nel 2001;*
- *Diversa ubicazione dell'ascensore.*

(…)

Le difformità presenti potranno essere sanate con un accertamento di conformità.

Attualmente l'immobile è privo di agibilità.

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

presentano alcune difformità rispetto allo stato di fatto ed andranno aggiornate.
I costi complessivi per presentare l'accertamento di conformità con annesse sanzioni ed oneri tecnici e la conseguente regolarizzazione catastale sono stati ricompresi nella singola stima immobiliare realizzata.
(…)".

I tecnici all'epoca incaricati provvedono a riportare l'analisi sia del Lotto 1 che del Lotto 2 nella medesima parte, essendo i progetti approvati di partenza uguali. Da tale punto di vista lo scrivente scinderà la trattazione nei due Lotti 1 e 2 al fine di rendere le due parti indipendenti, anche nell'ottica di un'alienazione distinta ed indipendente.

A tale proposito lo scrivente condivide l'analisi offerta da parte dei tecnici all'epoca incaricati. Dalle analisi svolte da parte dello scrivente e dall'incrocio con i documenti prodotti da parte del Comune di Cagliari lo scrivente ha verificato quanto sopra individuato. I tecnici all'epoca incaricati non quantificano gli oneri per la realizzazione delle sanatorie e delle bonifiche delle incongruenze rilevate intendendo tali valori economici già ricompresi all'interno del valore globale dell'immobile.

Con quanto sopra lo scrivente intende meglio esplicitare il fatto che il valore di mercato dell'immobile deve intendersi, nelle intenzioni dei C.T.P., al netto di eventuali spese derivanti dalle bonifiche amministrative ed urbanistiche. Lo scrivente a tale proposito non rileva particolari problematiche in merito ritenendo, comunque, di dover andare ad esplicitare meglio tali oneri quantificando le cifre economiche ad uso e consumo del Commissario Giudiziale.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate ed effettuate a partire dalla documentazione analizzata catastalmente, lo scrivente sottolinea come debba essere correttamente ripristinato l'allineamento tra quanto effettivamente presente sui luoghi e quanto rappresentato all'interno della planimetria catastale, sia nel merito delle destinazioni d'uso indicate che dei tramezzi. Pertanto, si rende necessario un nuovo deposito catastale di una planimetria in grado di rappresentare la situazione effettiva dei luoghi.

Per provvedere all'adeguamento catastale si prevede un importo di 2.500,00 € (al netto dell'IVA di legge, delle spese catastali e degli ulteriori accessori di Legge) derivanti dalla parcella da corrispondere ad un tecnico abilitato per tale variazione.

Lo scrivente puntualizza il fatto che gli oneri catastali ammontano, per una pratica di questo tipo, ad € 50,00. La variazione catastale prevista dovrà andare a fornire un deposito di una nuova planimetria e la modifica in mappa al Catasto Terreni tale da rendere coerente l'impronta del fabbricato con quanto depositato al Catasto Fabbricati.

Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, si fa riferimento alla documentazione relativa alla Concessione Edilizia n°2182/2001C del 22 ottobre 2001 per ristrutturazione urbanistica con ripristino morfologico di un immobile a destinazione mista, commerciale ed uffici.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La documentazione autorizzata dall'U.T.C. di Cagliari viene riportata all'interno degli allegati alla relazione di perizia redatta da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta debitrice al quale si rimanda per la consultazione. In particolare, per il raffronto di seguito proposto si farà riferimento alle planimetrie relative al sopra citato titolo edilizio.

Dal confronto tra lo stato reale e quello progettuale emerge come lo stato dei luoghi sia generalmente coerente con quanto autorizzato dal punto di vista dimensionale e volumetrico ma presenta alcune incongruenze di carattere minore, comunque suscettibili di riordino al fine di raggiungere l'inequivocabile liceità urbanistica dell'immobile oggetto di perizia. Tali incongruenze coincidono con quelle già a suo tempo identificate da parte dei tecnici all'epoca incaricati. Le difformità individuate ai punti superiori rappresentano degli abusi formali, ovvero delle mere difformità tra la rappresentazione dello stato progettuale approvato e la realtà. Qualora, all'epoca della presentazione del progetto fosse stata rappresentata la situazione attualmente rilevabile, il progetto sarebbe comunque stato approvato non sussistendo alcuna ostativa. Per quanto sopra tali abusi risultano sanabili. Al fine di regolarizzare tale incongruenza dovrà procedersi all'ottenimento di un provvedimento di sanatoria attraverso una procedura di autorizzazione edilizia in accertamento in doppia conformità.

Per ottenere il titolo di Autorizzazione Edilizia in sanatoria in accertamento in doppia conformità dovrà essere predisposta una pratica urbanistica da parte di tecnico abilitato. Per la redazione e presentazione di tale pratica lo scrivente individua un importo di 4.500,00 € (al netto dell'IVA di legge e degli ulteriori accessori di Legge) derivanti dalla parcella da corrispondere ad un tecnico abilitato per tale prestazione, dagli oneri amministrativi e di segreteria.

Come più volte accennato in precedenza la palazzina a destinazione d'uso commerciale risulta priva del certificato di agibilità. All'interno della documentazione prodotta dall'accesso agli atti effettuato presso l'U.T.C. di Cagliari si è rilevato che nei documenti relativi ai titoli autorizzativi rilasciati, risulta presente una richiesta di Certificazione di Agibilità del fabbricato nella sua interezza, non completata a causa di documenti legati a certificazioni impiantistiche non prodotti in integrazione da parte della ditta concordataria a suo tempo. Per tale ragione il titolo risulta comunque inefficace.

Quanto sopra costituisce una motivazione sufficiente per l'ottenimento di una certificazione di Agibilità, a firma di tecnico abilitato, successivamente alla raccolta delle necessarie certificazioni relative agli impianti, urbanistiche e delle strutture.

Per provvedere all'ottenimento di tale Certificazione di Agibilità lo scrivente individua un importo di 2.500,00 € (al netto dell'IVA di legge, delle spese comunali e degli ulteriori accessori di Legge) derivanti dalla parcella da corrispondere ad un tecnico abilitato per tale prestazione, dagli oneri amministrativi e di segreteria.

Nel seguito si riporta, invece, la componente IMU dovuta dal 2022 e valida, grossomodo, anche come presunzione per l'anno 2023.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Al fine di effettuare il calcolo, è stata reperita la rendita catastale del complesso edilizio di categoria D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) pari a € 6.416,00. 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 sopra indicata si è partiti dunque da tale valore andando ad interpolare i dati comunali.
A tale proposito è derivata una rendita catastale complessiva scaturente dalla particella D/8 di € 6.416,00 con un contributo IMU da essa derivante di € 3.765,87 per l'anno in corso.
Andando a replicare il calcolo per le annualità 2023, 2024, ad esempio, si ottiene la componente IMU dovuta dal 2022 fino alla data di presunta chiusura della Procedura di Concordato Preventivo, moltiplicando i contributi per le annualità restanti dal giorno d'oggi alla futura data di chiusura della procedura.

4.1.6. 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.
La località all'interno del quale è ubicato l'immobile è gravata da dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 1497/1939. Secondo quanto sopra riportato, all'atto di ogni potenziale e futura modifica sostanziale in capo al fabbricato la procedura sarà comunque soggetta a rilascio dei nulla osta. Tale circostanza costituisce una limitazione nella potenziale attività edilizia realizzabile sui luoghi. Il Codice SITAP è il 200010 e costituisce vincolo. Descrizione: Quartiere Di Castello, Villanova, Stampace E Marina, Con Le Zone Piazza Yenne, Torri

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pisane, Cattedrale, Palazzo Boi, Il Castello, Viale Merello, Sito Nel Comune Di Cagliari Ha, Una Struttura Particolare - Pubblicazione: Gu N. 173 Del 1977-06-27 - Emissione: 1977-06-08 - Legge istitutiva: L1497/39 A1 P3-4 - Decreto Che Modifica Un Vincolo Esistente - Modificabilità Previa Autorizzazione.

4.1.7. 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:
"(…)
La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto, è pari a 484,60 mq, come meglio specificato nella tabella seguente e nella planimetria di rilievo (All. 3.2).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Calcolo superficie commerciale			
	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano Interrato			
Locale di sgombero	90,80	0,60	54,48
Piano Terra			
Locale commerciale	146,03	1,00	146,03
Piano Primo			
Locale commerciale	159,31	1,00	159,31
Balconi	1,21	0,20	0,24
Piano Secondo			
Locale commerciale	124,30	1,00	124,30
Balconi	1,21	0,20	0,24
Sommano			484,60

4.1.8. OMISSIS

4.2. Lotto 2 – "Ufficio sito in Cagliari, via Spano, 11/A"

4.2.1. Inquadramento urbanistico

L'unità immobiliare ad uso ufficio oggetto di stima risulta ubicato in una zona del Comune di Cagliari facente parte del centro storico cittadino. Tale zona risulta essere la medesima all'interno della quale è ubicato anche l'immobile individuato dal Lotto 1. Da tale punto di vista lo scrivente sottolinea il fatto che l'immobile di cui al Lotto 2 e quello di cui al Lotto 1 sono confinanti ed interconnessi da un collegamento interno libero all'accesso ubicato all'interno della medesima costruzione all'interno della quale si trovano entrambi i Lotti. Per quanto sopra lo scrivente non provvederà a ripetere l'analisi urbanistica anche in questa sede. La stessa è identica all'analisi già effettuata per il Lotto 1 ed alla quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento. Anche il presente Lotto è sottoposto, dunque, alla medesima normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato, già distinti e analizzati per il Lotto 1.

Attualmente l'ufficio non è occupato da parte della ditta debitrice o di chicchessia, non risulta essere in uso e dunque non è soggetto alle manutenzioni ordinarie

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 A, Centro storico. L'area di sedime è interna al centro storico cittadino andando a posizionarsi proprio nella parte centrale cittadina. 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 Cagliari e dai Piani Particolareggiati ad esso subordinati, quali, come sopra già accennato, il Piano Quadro per il Centro Storico e il Piano Particolareggiato per il Centro storico.

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 provvede comunque a riproporre gli esiti delle analisi svolte per il Lotto 1 a cui si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Normativa Urbanistica locale:

1) P.U.C. / Piano Urbanistico Comunale di Cagliari
   Pubblicazione: Bollettino Ufficiale della regione autonoma della Sardegna n.2 del 20/01/2004

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 A, Centro storico.

Gli articoli 10 e 13 delle N.T.A. del richiamato P.U.C. affrontano in termini generali le destinazioni d'uso ammesse ed agli interventi edilizi consentiti.

La disciplina riguardante la zona urbanistica omogenea Zona A viene trattata all'interno dell'Articolo 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C..

Gli articoli 4, 5, 17, 20 del Piano Quadro per il recupero del centro storico di Cagliari riportano gli interventi e le classificazioni necessarie ad inquadrare la normativa sulla zona urbanistica di riferimento. Gli articoli 17, 27, 33 del Piano Particolareggiato del centro storico di Cagliari riportano gli interventi e le classificazioni necessarie ad inquadrare la normativa sulla zona urbanistica di riferimento.

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. e dei Piani Particolareggiati già identificati e riportati per ciò che riguarda il Lotto 1. Per tale ragione lo scrivente rimanda a quanto contenuto al precedente paragrafo 4.2.1 per ogni approfondimento, comunque valido anche per il presente immobile che individua il Lotto 2.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Piani Sovraordinati:

1) 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)".

2) 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, 33, 37, 47, 51, 52, 53, 63, 64, 65, 66, 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 1. Per tale ragione lo scrivente rimanda a quanto contenuto al precedente paragrafo 4.2.1 per ogni approfondimento, comunque valido anche per il presente immobile che individua il Lotto 2.

4.2.2. Descrizione del complesso edilizio

L'immobile individuato dal Lotto 2 è costituito da un ufficio sito al terzo piano del medesimo complesso edilizio già descritto per il Lotto 1. Come già descritto per il Lotto 1 il maggiore complesso edilizio sorge all'interno di un lotto situato nella parte Sud-Ovest del centro abitato di Cagliari, in particolare nella sua zona centrale. La sagoma del lotto attualmente osservabile risulta avere una forma grossomodo rettangolare. Il lotto è associato ad un'unica particella censita al Nuovo Catasto Terreni che presenta, nel complesso, una sagoma in mappa non conforme con quella che risulta essere la perimetrazione reale. L'immobile generale è costituito da un fabbricato pluripiano adibito al piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo a locale commerciale, mentre il piano terzo è adibito ad ufficio. Il maggiore fabbricato è inserito in aderenza su altre costruzioni di medesima tipologia e caratteristiche generali ed inserito nel più grande isolato avente forma allungata e ricompreso tra la via Manno e la via Spano. Perimetralmente il fabbricato è affacciato sulla via Manno nel suo prospetto principale con accesso diretto al Lotto 1, sulla via Spano sul prospetto secondario dove possiede un accesso per il tramite dell'immobile di cui al Lotto 2, mentre lateralmente è confinante con le ulteriori palazzine realizzate in aderenza. L'isolato è di antica formazione, facente parte del centro matrice della città di Cagliari e del suo centro storico. L'immobile, seppure possieda accesso dalla via Spano, non possiede un

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

affaccio sulla stessa via ma sulla via Manno. L'immobile di cui al Lotto 2 deriva da una serie di frazionamenti eseguiti sul blocco dello stesso fabbricato ospitante il Lotto 1 (ma indipendente da questo) e accessibile dalla via Spano, ceduto in unità abitative a soggetti terzi secondo gli atti notarili identificati da parte dei tecnici all'epoca incaricati. Tali unità derivate dal frazionamento sono tuttora oggetto di manutenzione straordinaria come evidente all'interno delle immagini raccolte nell'Allegato A – Documentazione fotografica. Le parti derivate ed oggetto di manutenzione straordinaria non risultano nella disponibilità della ditta debitrice in quanto cedute a soggetti terzi.

Tali lavori in corso di realizzazione hanno alterato la consistenza originaria del blocco accessibile dalla via Spano andando a ricavare un androne di ingresso per l'accesso a tutte le particelle derivate dal frazionamento, tra cui anche il presente immobile ad uso ufficio.

La costruzione è ubicata all'interno di un'area, dal punto di vista urbanistico, di antica formazione. Tale circostanza ha imposto modifiche ripetute su più momenti storici distinti che ne hanno cambiato progressivamente sia la consistenza che le caratteristiche generali fino a quanto attualmente osservabile. Il fabbricato è raggiungibile attraverso la via Spano, via carrabile a senso unico di percorrenza, zona a traffico non intenso e con la possibilità di parcheggio sui lati della pubblica via. A causa del posizionamento, delle ridotte dimensioni della carreggiata e dell'esposizione secondaria, la via non ha un'appetibilità di primo piano anche se resta, comunque, vicina alle principali vie di traffico cittadino e da alcuni tra i punti di collegamento nodali con la viabilità extraurbana. L'immobile di cui al Lotto 2, come più volte ribadito alle pagine precedenti, è fisicamente unito all'immobile di cui al Lotto 1 attraverso il collegamento delle scale interne. Per tale ragione il Lotto 2 ed il Lotto 1 potrebbero comunque anche essere alienati insieme, attraverso successiva fusione urbanistica che ne determini un unico immobile finale.

Lo scrivente, per ciò che concerne le caratteristiche dell'area e del maggiore fabbricato, non si sofferma ulteriormente ritenendo di aver fornito un quantitativo sufficiente di elementi già per la descrizione dell'immobile di cui al Lotto 1 che, si ribadisce, è ubicato nello stesso maggiore fabbricato. Ulteriormente si rimanda a quanto già riportato da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta debitrice nella relazione di perizia allegata alla proposta di piano.

L'immobile con destinazione d'uso ufficio è attualmente accessibile direttamente dagli spazi comuni derivati dal frazionamento in corso di realizzazione sulla parte di volumetria accessibile dalla via Spano. Alla data del sopralluogo effettuato (il giorno 05/04/2022) i lavori risultavano ancora in corso di esecuzione ed iniziati in data 03/06/2019. Il committente delle opere, stante quanto indicato all'interno del cartello dei lavori esposto sulla via Spano, risulta essere la stessa ditta Su.Gi.Ca. S.r.l.. dei lavori in corso di esecuzione non vi è traccia alcuna all'interno della relazione di perizia redatta dai tecnici all'epoca incaricati dalla ditta concordataria. Ulteriormente non sono allegati nella stessa relazione di perizia già agli atti della procedura i progetti in corso di esecuzione pur essendo facenti parte di titoli acquisiti da parte della ditta concordataria. Lo scrivente sottolinea il fatto che la relazione di perizia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

è stata depositata in data 21/01/2021 e successivamente integrata in data 14/09/2021, dunque in data ben successiva all'inizio dei lavori del 03/06/2019 di cui sopra e documentati da parte dello scrivente all'interno dell'Allegato A – Documentazione fotografica. Gli immobili derivanti dal frazionamento sono stati compravenduti dalla ditta concordataria in data 19/10/2018, due immobili in data 16/12/2019 a favore di due soggetti distinti, in data 23/12/2019. Ulteriormente, in data 15/11/2019, è stato stipulato un atto di permuta. Tutti gli atti sopra richiamati sono riportati all'interno della relazione di perizia redatta da parte dei tecnici all'epoca incaricati.

Gli atti richiamati e riguardanti la cessione degli appartamenti derivanti dal frazionamento non vengono inseriti all'interno del contesto legato al presente Lotto 2, meglio chiarito dallo scrivente nella presente analisi.

Lo scrivente resta a disposizione della ditta concordataria e del Commissario Giudiziale al fine di approfondire la presente tematica con l'eventuale analisi del progetto di frazionamento e la conseguente contestualizzazione degli atti di cessione nei due anni antecedenti l'ammissione al concordato.

L'immobile, negli ultimi decenni, ha sempre ospitato la medesima attività di ufficio effettuata da soggetto riferibile alla ditta debitrice. L'immobile è posizionato al terzo piano del maggiore fabbricato, è collegato agli ulteriori piani da una scala e da un ascensore interno. Gli uffici sono organizzati internamente per le attività di supporto alla vendita del locale commerciale sottostante attraverso ampi spazi liberi di caratteristiche assimilabili a quelle già descritte per il Lotto 1. L'attività di ufficio non viene più svolta all'interno dell'immobile. Da tale punto di vista ciò è stato verificato da parte dello scrivente all'interno del sopralluogo del 05/04/2022 e risulta comunque lampante anche dalle immagini prodotte da parte dei tecnici all'epoca incaricati e risalenti ad un periodo antecedente al gennaio 2021. Anche in tale ultimo periodo risulta evidente l'utilizzo dell'immobile come magazzino e deposito merci asservito alla sottostante attività commerciale svolta nel Lotto 1. Allo stato attuale l'immobile si presenta ingombro di merci, mobili e attrezzature dismesse della passata gestione commerciale, senza una fornitura di energia elettrica attiva ma comunque disponibile attraverso nuova contrattualizzazione con operatore del mercato. La stessa situazione si rileva sulla fornitura dell'acqua corrente. L'immobile, allo stato attuale, risulta nella piena disponibilità della ditta debitrice, non occupato da alcuna attività commerciale e principalmente sgombro, eccettuati i residui di merci e di attrezzature sopra richiamati. Il livello di operatività dell'immobile pare comunque elevato, nel senso che l'inattività non eccessivamente prolungata consente la riattivazione dell'esercizio terziario con una spesa limitata e con oneri economici compatibili con un avviamento commerciale di fascia normale. La configurazione dell'immobile, disposto su un unico livello di forma allungata e con una scarsa larghezza limita le tipologie di attività commerciali potenzialmente operabili. Resta ulteriormente fermo il fatto che, allo stato attuale, l'immobile è unito e fisicamente fuso con il Lotto 1. Tale promiscuità limiterebbe una rapida collocazione sul mercato in ipotesi di vendita separata tra i due Lotti 1 e 2. Sempre nell'ipotesi di una vendita separata tra i due Lotti 1 e 2 dovrebbe

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

necessariamente realizzarsi una separazione fisica ad eliminazione del collegamento attualmente presente tra i piani.
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.

4.2.3. Individuazione catastale del complesso edilizio

Secondo le analisi svolte l'immobile risulta essere censito al catasto fabbricati del Comune di Cagliari alla Sezione A, al Foglio 18 mappale 2220, subalterno 9. La particella che individua l'immobile di cui al Lotto 2 è catastalmente intestata alla ditta Su.Gi.Ca. S.r.l. con sede in Cagliari, [redacted].
L'immobile ad uso ufficio possiede categoria catastale A/10 "Uffici e studi privati", Zona Censuaria 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 116,00 mq, rendita catastale € 1.499,02.
Lo scrivente sottolinea come, allo stato attuale al Catasto Terreni la particella che identifica il fabbricato commerciale male identifica la proprietà dei soggetti proprietari ed oggetto della presente relazione di perizia. Tale mappale perimetra un'area maggiore dell'area di sedime del Lotto 2, andando a ricomprendere al suo interno ulteriori proprietà esterne alla presente Procedura. Per tale ragione dovrà essere apportata una modifica alle mappe catastali dei Terreni. La particella di cui all'N.C.E.U. sopra identificata risulta edificata sopra il mappale censito al N.C.T. al Foglio 18 - Particella 2220.
Tale mappale possiede in mappa la sagoma del "tipo mappale" del fabbricato ad uso uffici e presenta una sagoma non conforme con la planimetria depositata al Catasto Fabbricati in quanto include al suo interno anche ulteriori proprietà.
Lo scrivente, nell'ambito delle analisi svolte sui documenti catastali reperiti, non ha rilevato sostanziali incongruenze tali da comportare situazioni non risolvibili attraverso opportune bonifiche di scarsa rilevanza tecnica ed economica.

4.2.4. 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 2 risulta essere nella disponibilità esclusiva della ditta debitrice e non utilizzato da parte della stessa per nessuna attività imprenditoriale sia svolta in proprio che da soggetto terzo in locazione o qualsiasi ulteriore forma contrattuale.
Nell'ambito del mandato ricevuto da parte del Commissario Giudiziale lo scrivente è in fase di deposito della trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

della sentenza di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo sulle particelle catastali che compongono il patrimonio dei soggetti debitori. Di tale trascrizione lo scrivente fornirà 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.

4.2.5. 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. La relazione di perizia redatta da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta debitrice risultava comunque comprensiva dell'esito di un accesso agli atti eseguito presso gli enti preposti e contenuti in appositi allegati.
Lo scrivente ha analizzato in autonomia l'esito degli accessi agli atti compiuto ed allegato alla relazione di perizia inclusa nella proposta di piano. L'analisi della documentazione progettuale approvata e relativa al presente Lotto 2 ha posto in luce alcune situazioni di particolare interesse seppure non di entità straordinaria in rapporto alla presenza di abusi nella struttura. A tale proposito lo scrivente sottolinea il fatto che, come d'altronde già anticipato in precedenza, l'immobile di cui al Lotto 2 risulta privo del certificato di agibilità. 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 incongruenze e di ulteriori abusi nella struttura.
Lo scrivente sottolinea ulteriormente il fatto che l'accesso agli atti svolto da parte dei tecnici all'epoca incaricati non ha messo in luce sia il progetto legato al frazionamento del blocco sulla via Spano che i lavori attualmente in corso d'opera. A tale proposito, all'interno delle operazioni peritali, lo scrivente ha richiesto alla ditta concordataria riscontro relativamente a quanto sopra.
Per ogni buon conto si riportano nel seguito i titoli edilizi individuati:

7. Licenza Edilizia n°1605 del 10 febbraio 1976 – per ristrutturazione interna e manutenzione straordinaria a carico del fabbricato sito in Via Manno n°61-63-65;
8. Concessione Edilizia n°2182/2001C del 22 ottobre 2001 – per ristrutturazione urbanistica con ripristino morfologico di un immobile a destinazione mista, commerciale ed uffici;
9. Autorizzazione Edilizia n°220/2005A del 14 marzo 2005 per l'esecuzione dei lavori già autorizzati con Concessione Edilizia n°2182/2001C.
10. Comunicazioni opere interne n°68B/2008 del 14 gennaio 2008 per modifiche interne e di finiture.
11. Pratica SUAP n°2886/2011: Certificazione di Agibilità del Locale ad Uso Commerciale di cui al sub 6 (oggi soppresso e identificato con i sub 7, 8 e 9) non portata a termine per mancate integrazioni sugli impianti;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

12. Pratica SUAP n°32533/2018 del 20/03/2018: Comunicazione Edilizia Libera per Manutenzione Straordinaria all'interno del fabbricato per ripristino e rifacimento intonaci e finiture, rivestimento scala esistente con lamiera di ferro.

Nel proseguo si riporta quanto già incluso all'interno della relazione di perizia già agli atti della procedura ed allegata alla proposta di piano per ciò che concerne l'individuazione delle incongruenze e delle difformità urbanistiche. I tecnici riportano infatti al proposito un elenco delle incongruenze rilevate che di seguito si riporta.

"(…)

Sulla scorta dei rilievi effettuati, si può affermare che vi sono alcune differenze degne di nota tra l'ultima progettazione approvata e lo stato dei luoghi.

In particolare:

(…)

Lotto 2 - Piano Secondo

- *Diversa ubicazione dell'ascensore.*
- *Eliminazione dall'unità immobiliare in oggetto della scala dall'ingresso di Via Spano;*
- *Chiusura di una porta verso il cavedio.*

Lotto 2 – Piano Terzo

- *Differente distribuzione degli ambienti e diversa distribuzione delle tramezzature;*
- *Chiusura di una porta verso il cavedio;*
- *Altezza interna di 3,07 m rispetto ai 3,00 m del progetto approvato nel 2001;*
- *Diversa ubicazione dell'ascensore.*

Le difformità presenti potranno essere sanate con un accertamento di conformità.

Attualmente l'immobile è privo di agibilità.

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio presentano alcune difformità rispetto allo stato di fatto ed andranno aggiornate.

I costi complessivi per presentare l'accertamento di conformità con annesse sanzioni ed oneri tecnici e la conseguente regolarizzazione catastale sono stati ricompresi nella singola stima immobiliare realizzata.

(…)".

I tecnici all'epoca incaricati provvedono a riportare l'analisi sia del Lotto 1 che del Lotto 2 nella medesima parte, essendo i progetti approvati di partenza uguali. Da tale punto di vista lo scrivente scinderà la trattazione nei due Lotti 1 e 2 al fine di rendere le due parti indipendenti, anche nell'ottica di un'alienazione distinta ed indipendente.

A tale proposito lo scrivente condivide l'analisi offerta da parte dei tecnici all'epoca incaricati a meno delle incongruenze derivanti dal progetto di frazionamento del blocco della via Spano. Dalle analisi svolte da parte dello scrivente e dall'incrocio con i documenti prodotti da parte del Comune di Cagliari lo scrivente ha verificato quanto sopra individuato. I tecnici all'epoca incaricati non quantificano gli oneri per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

la realizzazione delle sanatorie e delle bonifiche delle incongruenze rilevate intendendo tali valori economici già ricompresi all'interno del valore globale dell'immobile.

Con quanto sopra lo scrivente intende meglio esplicitare il fatto che il valore di mercato dell'immobile deve intendersi, nelle intenzioni dei C.T.P., al netto di eventuali spese derivanti dalle bonifiche amministrative ed urbanistiche. Lo scrivente a tale proposito non rileva particolari problematiche in merito ritenendo, comunque, di dover andare ad esplicitare meglio tali oneri quantificando le cifre economiche ad uso e consumo del Commissario Giudiziale. Le stesse cifre vengono ripetute in quanto lo scrivente intende fornire indipendenza al presente Lotto 2 rispetto a quanto già analizzato per ciò che concerne il Lotto 1 in ipotesi di liquidazione differenziata e non unita dei due Lotti.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate ed effettuate a partire dalla documentazione analizzata catastalmente, lo scrivente sottolinea come debba essere correttamente ripristinato l'allineamento tra quanto effettivamente presente sui luoghi e quanto rappresentato all'interno della planimetria catastale, sia nel merito delle destinazioni d'uso indicate che dei tramezzi. Pertanto, si rende necessario un nuovo deposito catastale di una planimetria in grado di rappresentare la situazione effettiva dei luoghi.

Per provvedere all'adeguamento catastale si prevede un importo di 2.500,00 € (al netto dell'IVA di legge, delle spese catastali e degli ulteriori accessori di Legge) derivanti dalla parcella da corrispondere ad un tecnico abilitato per tale variazione. Lo scrivente puntualizza il fatto che gli oneri catastali ammontano, per una pratica di questo tipo, ad € 50,00. La variazione catastale prevista dovrà andare a fornire un deposito di una nuova planimetria e la modifica in mappa al Catasto Terreni tale da rendere coerente l'impronta del fabbricato con quanto depositato al Catasto Fabbricati.

Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, si fa riferimento alla documentazione relativa alla Concessione Edilizia n°2182/2001C del 22 ottobre 2001 per ristrutturazione urbanistica con ripristino morfologico di un immobile a destinazione mista, commerciale ed uffici.

La documentazione autorizzata dall'U.T.C. di Cagliari viene riportata all'interno degli allegati alla relazione di perizia redatta da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta debitrice al quale si rimanda per la consultazione. In particolare, per il raffronto di seguito proposto si farà riferimento alle planimetrie relative al sopra citato titolo edilizio.

Dal confronto tra lo stato reale e quello progettuale emerge come lo stato dei luoghi sia generalmente coerente con quanto autorizzato dal punto di vista dimensionale e volumetrico ma presenta alcune incongruenze di carattere minore, comunque suscettibili di riordino al fine di raggiungere l'inequivocabile liceità urbanistica dell'immobile oggetto di perizia. Tali incongruenze coincidono con quelle già a suo tempo identificate da parte dei tecnici all'epoca incaricati. Le difformità individuate ai punti superiori rappresentano degli abusi formali, ovvero delle mere difformità tra la rappresentazione dello stato progettuale approvato e la realtà. Qualora, all'epoca

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

della presentazione del progetto fosse stata rappresentata la situazione attualmente rilevabile, il progetto sarebbe comunque stato approvato non sussistendo alcuna ostativa. Per quanto sopra tali abusi risultano sanabili. Al fine di regolarizzare tale incongruenza dovrà procedersi all'ottenimento di un provvedimento di sanatoria attraverso una procedura di autorizzazione edilizia in accertamento in doppia conformità.

Per ottenere il titolo di Autorizzazione Edilizia in sanatoria in accertamento in doppia conformità dovrà essere predisposta una pratica urbanistica da parte di tecnico abilitato. Per la redazione e presentazione di tale pratica lo scrivente individua un importo di 4.500,00 € (al netto dell'IVA di legge e degli ulteriori accessori di Legge) derivanti dalla parcella da corrispondere ad un tecnico abilitato per tale prestazione, dagli oneri amministrativi e di segreteria.

Come più volte accennato in precedenza la palazzina a destinazione d'uso commerciale risulta priva del certificato di agibilità. All'interno della documentazione prodotta dall'accesso agli atti effettuato presso l'U.T.C. di Cagliari si è rilevato che nei documenti relativi ai titoli autorizzativi rilasciati, risulta presente una richiesta di Certificazione di Agibilità del fabbricato nella sua interezza, non completata a causa di documenti legati a certificazioni impiantistiche non prodotti in integrazione da parte della ditta concordataria a suo tempo. Per tale ragione il titolo risulta comunque inefficace.

Quanto sopra costituisce una motivazione sufficiente per l'ottenimento di una certificazione di Agibilità, a firma di tecnico abilitato, successivamente alla raccolta delle necessarie certificazioni relative agli impianti, urbanistiche e delle strutture.

Per provvedere all'ottenimento di tale Certificazione di Agibilità lo scrivente individua un importo di 2.500,00 € (al netto dell'IVA di legge, delle spese comunali e degli ulteriori accessori di Legge) derivanti dalla parcella da corrispondere ad un tecnico abilitato per tale prestazione, dagli oneri amministrativi e di segreteria.

Nel seguito si riporta, invece, la componente IMU dovuta dal 2022 e valida, grossomodo, anche come presunzione per l'anno 2023.

Al fine di effettuare il calcolo, è stata reperita la rendita catastale del complesso edilizio di categoria A/10 (Uffici e studi privati) pari a € 1.499,02. 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 sopra indicata si è partiti dunque da tale valore andando ad interpolare i dati comunali.

A tale proposito è derivata una rendita catastale complessiva scaturente dalla particella A/10 di € 1.499,02 con un contributo IMU da essa derivante di € 1.082,89 per l'anno in corso.

Andando a replicare il calcolo per le annualità 2023, 2024, ad esempio, si ottiene la componente IMU dovuta dal 2022 fino alla data di presunta chiusura della Procedura di Concordato Preventivo, moltiplicando i contributi per le annualità restanti dal giorno d'oggi alla futura data di chiusura della procedura.

Nel proseguo della trattazione, più precisamente nella parte legata alla valutazione economica dell'immobile, verrà fornito riscontro circa il progetto di frazionamento e manutenzione straordinaria in corso di realizzazione nel maggiore fabbricato,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

così come verificato da parte dello scrivente all'interno del sopralluogo effettuato. Tale progetto è stato acquisito da parte della ditta debitrice ed ha modificato sensibilmente la consistenza dell'immobile originario. Per tale ragione lo scrivente ha richiesto ai delegati della ditta debitrice tale progetto, anche al fine di compiere le necessarie analisi riguardanti l'unità di cui al presente Lotto 2. Il progetto, da tale punto di vista, non è stato prodotto da parte dei citati delegati in tempo utile al deposito della presente relazione di perizia. Lo scrivente provvederà ad integrare il presente elaborato attraverso quanto verrà prodotto da parte della ditta concordataria. Lo scrivente sottolinea il fatto che una parte dell'immobile di cui al Lotto 2 è divenuta, in conseguenza di tale progetto, un Bene Comune Non Censibile al fine di costituire un pianerottolo di accesso agli ulteriori appartamenti derivati dal frazionamento. Di tali circostanze non viene fornita menzione all'interno della relazione di perizia redatta da parte dei tecnici all'epoca incaricati nonostante l'inizio dei lavori di frazionamento risalga al 2019 e dunque ben visibile anche all'epoca del deposito della relazione allegata alla proposta di piano. Con l'impulso di completare quanto già elaborato da parte dei C.T.P. all'epoca nominati lo scrivente fornisce dunque i presenti elementi e quanto nel seguito verrà riportato, in attesa di ottenere quanto richiesto alla ditta concordataria e completare le presenti analisi.

4.2.6. 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.

La località all'interno del quale è ubicato l'immobile è gravata da dichiarazione di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 1497/1939. Secondo quanto sopra riportato, all'atto di ogni potenziale e futura modifica sostanziale in capo al fabbricato la procedura sarà comunque soggetta a rilascio dei nulla osta. Tale circostanza costituisce una limitazione nella potenziale attività edilizia realizzabile sui luoghi. Il Codice SITAP è il 200010 e costituisce vincolo. Descrizione: Quartiere Di Castello, Villanova, Stampace E Marina, Con Le Zone Piazza Yenne, Torri Pisane, Cattedrale, Palazzo Boi, Il Castello, Viale Merello, Sito Nel Comune Di Cagliari Ha, Una Struttura Particolare - Pubblicazione: Gu N. 173 Del 1977-06-27 - Emissione: 1977-06-08 - Legge istitutiva: L1497/39 A1 P3-4 - Decreto Che Modifica Un Vincolo Esistente - Modificabilità Previa Autorizzazione.

4.2.7. 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:
"(…)
La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a 113,04 mq, come meglio specificato nella tabella seguente e nella planimetria di rilievo (All. 4.2).

Calcolo superficie commerciale			
	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano Terzo			
Uffici	112,80	1,00	112,80
Balconi	1,21	0,20	0,24
Sommano			113,04

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.2.7.1. OMISSIS

4.3. Lotto 3 – "Palazzina ad uso commerciale sita in Cagliari, via Garibaldi, 66"

4.3.1. Inquadramento urbanistico

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

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

All'interno del Piano Urbanistico Comunale il complesso edilizio ricade nella Zona Urbanistica omogenea A, Centro storico, all'interno del Perimetro del Piano Quadro per il Centro Storico di Cagliari. L'area di sedime è interna al centro abitato cittadino andando a posizionarsi proprio nella zona più centrale. 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 Cagliari e dai Piani Particolareggiati ad esso subordinati, quali, come sopra già accennato, il Piano Quadro per il Centro Storico e il Piano Particolareggiato per il Centro storico.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

2) P.U.C. / Piano Urbanistico Comunale di Cagliari
   Pubblicazione: Bollettino Ufficiale della regione autonoma della Sardegna n.2 del 20/01/2004

Il Piano Urbanistico della città di Cagliari fu pubblicato nel B.U.R.A.S. n 2 del 20/01/2004 dopo formale verifica di coerenza con determina del Direttore Generale della pianificazione urbanistica territoriale e vigilanza edilizia delle Regione Sardegna n 779/DG del 5 dicembre 2003 conseguente all'adozione definitiva avvenuta con Delibera del Consiglio Comunale del 08/10/2003.
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 A, Centro storico.
Nel seguito si riporterà quanto previsto dagli articoli 10 e 13 delle N.T.A. del richiamato P.U.C. in rapporto alle destinazioni d'uso ammesse ed agli interventi edilizi consentiti, successivamente si passerà alla pianificazione urbana per la sottozona A.
La disciplina riguardante la zona urbanistica omogenea Zona A viene trattata all'interno dell'Articolo 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C..
Di seguito si riporta quanto incluso all'interno dell'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. di Cagliari dove vengono fissate e categorizzate le destinazioni d'uso ammesse nelle diverse zone urbanistiche omogenee. Tale articolo viene riportato a supporto di ciò che verrà inserito, successivamente, per l'immobile oggetto di perizia.
"(…) *ART. 10 DEFINIZIONI GENERALI DELLE DESTINAZIONI D'USO*
CATEGORIA A) USO RESIDENZIALE
A.1) ABITAZIONI
Gli edifici di abitazione comprendono alloggi in senso stretto, spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, depositi...), gli spazi condominiali di servizio (scale, androni, locali tecnici, gioco bambini, lavanderie condominiali...) e le autorimesse private.
A.2) STUDI PROFESSIONALI
Comprendono le attività professionali nei diversi settori, di carattere prevalentemente privato, che non prevedono un alto concorso di pubblico. Pur senza definire specifiche soglie dimensionali, sono funzionali ai suddetti usi organismi edilizi caratterizzati da un forte frazionamento delle singole attività.
Sono certamente classificati studi professionali i locali dove svolgono la propria attività professionisti iscritti a albi, ordini o collegi regolarmente istituiti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CATEGORIA B) USO COMMERCIALE B.1) ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO

Gli esercizi commerciali di tipo alimentare e non alimentare al dettaglio, sono, classificati, ai fini dell'autorizzazione commerciale, come esercizi di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq), medie strutture di vendita (superficie di vendita tra 251 mq e 2500 mq) e grandi strutture di vendita (superficie di vendita oltre 2500 mq).

È classificato centro commerciale una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Nelle diverse zone urbanistiche, fatto salvo quanto stabilito per le zone A dal Piano Quadro del Centro Storico, all'atto del rilascio dell'autorizzazione a svolgere l'attività commerciale, dovrà essere verificato il rispetto delle dimensioni limite delle superfici di vendita, in relazione alle diverse zone urbanistiche e alle tipologie degli esercizi.[1]

B.2) ATTIVITA' COMMERCIALI ALL'INGROSSO

Magazzini e depositi, di tipo alimentare e non alimentare, per la vendita all'ingrosso con rigorosa esclusione di attività commerciali al dettaglio. Nei magazzini sono compresi oltre le superfici di vendita anche gli spazi per servizio, per modesti processi di trattamento delle merci strettamente complementari, gli uffici e gli spazi tecnici.

È ammessa la presenza di un alloggio per il personale di custodia.

B.3) CENTRI COMMERCIALI INTEGRATI

Il centro commerciale integrato comprende qualsiasi tipo di attività commerciale al dettaglio, nei settori alimentari e non alimentari. Sono ammissibili i pubblici esercizi, le attività espositive direttamente connesse alle attività commerciali, le agenzie, gli sportelli bancari, gli uffici postali, e simili. Comprende oltre le superfici di vendita gli spazi di servizio, di magazzino, le mense e gli spazi tecnici.

B.4) PUBBLICI ESERCIZI

Ristoranti, bar, trattorie, con esclusione di locali per spettacolo e svago.

CATEGORIA C) USO DIREZIONALE C.1) ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE

Istituti secondari, scuole di specializzazione, scuole professionali, sedi universitarie e per la ricerca. Le attrezzature comprendono anche gli spazi per le funzioni di servizio (laboratori, strutture specialistiche…) e di supporto, nonché gli spazi tecnici.

È ammessa la presenza di servizi quali bar, mense, sedi di rappresentanza e associative, sale riunione e auditorium, alloggio per il personale di custodia.

C.2) ATTREZZATURE POLITICO-AMMINISTRATIVE E SEDI ISTITUZIONALI:

Le attrezzature politico-istituzionali comprendono le sedi politiche, amministrative, sindacali e di rappresentanza, le sedi per gli uffici decentrati dello Stato. Le attrezzature comprendono anche gli spazi per le funzioni di servizio e di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

supporto, nonché gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di servizi quali bar, ristoranti, mense, sedi di rappresentanza e associative, sale riunione, alloggio per il personale di custodia e di servizio, nei limiti consentiti dalla Normativa vigente.

C.3) GRANDI UFFICI E DIREZIONALITA' A FORTE CONCORSO DI PUBBLICO:

Comprendono gli uffici di grande dimensione, le attività direzionali di carattere collettivo, le attività amministrative, finanziarie, assicurative e di rappresentanza di interesse generale, quando presentano un elevato concorso di pubblico. Tale ultimo requisito si intende presente quando almeno la metà delle attività insediate (misurate in Su sul totale della Su prevista) sono caratterizzate da un rapporto organico e continuativo con il pubblico. Sono compresi gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori e di archivio, gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

C.4) UFFICI E DIREZIONALITA' A BASSO CONCORSO DI PUBBLICO

Comprendono gli usi di cui alla precedente destinazione quando meno della metà delle attività insediate (misurate in Su sul totale della Su prevista) sono caratterizzate da un rapporto organico e continuativo con il pubblico. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

C.5) SERVIZI PER L'INDUSTRIA, LA RICERCA, IL TERZIARIO SPECIALIZZATO

Comprendono le sedi per ricerca, gli uffici per l'import-export, per la gestione industriale, il marketing, il leasing, il factoring, ivi compresi i processi produttivi complementari, ed in genere il terziario avanzato e specializzato operante nell'area della produzione di servizi reali alle imprese. Sono compresi gli spazi di supporto e di servizio, bar e mense, i locali accessori e di archivio, gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

CATEGORIA D) USO RICETTIVO – CULTURALE D.1) ATTIVITA' RICETTIVE DI TIPO ALBERGHIERO ED EXTRAALBERGHIERO

Comprendono alberghi, pensioni, locande, residence, con riferimento sia agli spazi adibiti alla ricezione, sia agli spazi di servizio, quali cucine, lavanderie, spazi tecnici, rimesse, sia agli spazi di soggiorno e ristoro, quali ristoranti, bar, sale congressi, sale riunioni....

D.2) ABITAZIONI COLLETTIVE: COLLEGI, CONVITTI, CONVENTI

Comprendono collegi, convitti, conventi, case di riposo, case per studenti, sedi carcerarie, case-famiglia, centri di sostegno alle persone svantaggiate. Sono compresi gli spazi di supporto e di servizio, bar e mense, i locali accessori e di archivio, gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

D.3) LOCALI PER LO SPETTACOLO E LO SVAGO

Cinema, multisale, teatri, centri congressuali, locali da ballo, sale di ritrovo, palestre. Comprendono, oltre gli spazi destinati al pubblico, gli spazi per attività complementari, di servizio e di supporto, gli uffici, gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

D.4) ATTREZZATURE CULTURALI

Sedi per mostre ed esposizioni, centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, musei, biblioteche, sale riunione, servizi sociali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pubblici e privati. Comprendono gli spazi per attività complementari, di servizio e di supporto, gli uffici, gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

D.5) FIERE E MOSTRE

Comprendono le attività di tipo fieristico-espositivo, mostre ed attività analoghe, congressuale, di spettacolo, con riferimento sia agli spazi per il pubblico sia agli spazi di servizio e supporto, uffici, agenzie ed altri usi complementari. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

CATEGORIA E) USO SOCIO-SANITARIO E.1) ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE

Le attrezzature sociosanitarie comprendono ospedali, cliniche, [2] servizi per gli anziani, per i portatori di handicap, day-hospital, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati per persone o animali.[3] Le attrezzature comprendono gli spazi per le funzioni complementari, gli spazi di servizio, di supporto, le sale riunione, le sedi di rappresentanza, sindacali e associative, bar, ristoranti, mense, servizi del personale, gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

CATEGORIA F) USO ARTIGIANALE F.1) ARTIGIANATO DI SERVIZIO COMPATIBILE CON I CONTESTI RESIDENZIALI

Comprende l'artigianato di servizio alla residenza e alle attività urbane e tutte le attività di tipo artigianale che non sviluppino lavorazioni di tipo produttivo comportanti esigenze depurative specifiche, sia per i reflui che per le emissioni nell'atmosfera o per l'inquinamento sonoro, Sono compresi gli spazi destinati ad attività artigianali vere e proprie, gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino, e gli spazi tecnici.

È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

F.2) ARTIGIANATO PRODUTTIVO COMPATIBILE E INCOMPATIBILE CON I CONTESTI RESIDENZIALI

Comprende l'artigianato produttivo che comporta lavorazioni con esigenze depurative specifiche sia per i reflui che per le emissioni nell'atmosfera o per l'inquinamento sonoro. Sono compresi gli spazi produttivi veri e propri, uffici, magazzini, spazi espositivi, spazi di servizio e supporto, mense e spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

CATEGORIA G) IMPIANTI E INFRASTRUTTURE G.1) PARCO URBANO E TERRITORIALE

Aree verdi con funzione prevalente di protezione naturalistica a servizio del sistema urbano e territoriale. Le aree incluse nel parco urbano possono essere di proprietà pubblica e/o privata.

G.2) IMPIANTI TECNICI DI SCALA URBANA

Insediamenti ed impianti relativi alle reti tecnologiche ed ai servizi tecnologici urbani e gli impianti produttivi, quali le centrali e sottocentrali tecnologiche, gli impianti di adduzione, distribuzione e smaltimento, gli impianti per la regolazione delle acque, gli impianti per il trattamento dei rifiuti e simili. Sono compresi gli spazi di servizio, di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

supporto, i locali accessori e gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

G.3) ATTREZZATURE FUNZIONALI E SERVIZI TECNICI URBANI

Le attrezzature funzionali comprendono: stazioni ferroviarie e per l'autotrasporto, sedi delle aziende di trasporto pubblico, centri intermodali. Le attrezzature comprendono anche gli spazi complementari e di servizio, come depositi, rimesse, officine, spazi per il pubblico, spazi commerciali, bar e ristoranti, mense, sedi sindacali e spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

G.4) PARCHEGGI ATTREZZATI DI USO PUBBLICO

Garage ed autorimesse entro e fuori terra, spazi per usi complementari ed accessori con rampe, corsie, spazi di servizio e di supporto e spazi tecnici. È ammessa la presenza di officine, lavaggi auto, piccole attività commerciali, bar, piccoli uffici, fino ad una quota corrispondente al 20% della Su destinata alle autorimesse.

G.5) CIMITERI

Attrezzature ed impianti di carattere cimiteriale, per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono anche comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali ed i servizi per il pubblico.

G.6) DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

Attrezzature ed i servizi relativi alle attività di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica, di servizio, di lavaggio. È ammessa la presenza di piccole attività commerciali specializzate, bar, ristoro.

USI ASSIMILABILI PER ANALOGIA.

Ove si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti nelle destinazioni sopra elencate, si procede per analogia, assimilando tali usi a quelli previsti dal presente articolo, aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione ed, in particolare, sui parcheggi.

PARCHEGGI PERTINENZIALI.

I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di esse, adibite allo stazionamento di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.

Nei parcheggi pertinenziali, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a mt 2,5 x 5,0.

Ai fini del rispetto della Legge 24 marzo 1989, n. 122, la superficie convenzionale di un "posto auto", comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq 25.

I parcheggi pertinenziali devono essere di uso comune. Pertanto, devono essere collocati ad una distanza non maggiore di 300 mt e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dal pubblico; possono trovarsi all'interno di aree recintate e in tal caso ne dovrà essere sempre garantita l'accessibilità nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è aperta al pubblico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FORMAZIONE PROFESSIONALE CORRELATA ALL'ATTIVITÀ CHE SI EFFETTUA NELL'IMMOBILE.

In tutti i fabbricati, a qualsiasi uso destinati, è ammesso, e non costituisce mutamento della destinazione d'uso, l'utilizzo di una quota non superiore al 20% della superficie di calpestio di ogni singola unità immobiliare per lo svolgimento di attività di formazione professionale nei casi in cui la formazione suddetta sia correlata all'attività che si effettua nel medesimo immobile. [4]

Note

1. Con Determinazione del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia dell'Assessorato agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna del 05/12/2003 n 779/DG è stata cassata la parte finale del comma che recitava:

<<indicate nel doc. 4 allegato alla Deliberazione di C.C. n 20 del 29.04.2003, recepito integralmente nel P.U.C. quale allegato d) delle presenti Norme di Attuazione.>> in quanto è stata ritenuta non coerente con il quadro normativo sovraordinato in quanto in contrasto con le direttive regionali sul commercio. In relazione a tale aspetto valgono pertanto le direttive regionali di cui alla Delibera di Giunta Regionale RAS 55/108 del 29/12/2000.

2. La parola "ambulatori" è stata cassata a seguito di variante adottata con DCC 66/2006, approvata con DCC 124/2006 e vigente dal 23/02/2008, BURAS n 6.

3. Le parole "per persone o animali" sono state inserite a seguito di variante adottata con DCC 66/2006, approvata con DCC 124/2006 e vigente dal 23/02/2008, BURAS n 6.

4. L'intero ultimo comma "FORMAZIONE PROFESSIONALE CORRELATA ALL'ATTIVITÀ CHE SI EFFETTUA NELL'IMMOBILE" è stato inserito a seguito di variante adottata con DCC 66/2006, approvata con DCC 124/2006 e vigente dal 23/02/2008, BURAS n 6 (…)".

Di seguito si riporta quanto incluso all'interno dell'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. di Cagliari dove vengono fissati e categorizzati gli interventi potenzialmente realizzabili nelle trasformazioni edilizie. Tale articolo viene riportato al fine di individuare, successivamente, con certezza quanto potenzialmente effettuabile sull'immobile oggetto di perizia.

"(…) ART. 13 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi di trasformazione edilizia o urbanistica sono così classificati:

a) manutenzione ordinaria (Art. 3 R.E.);

b) manutenzione straordinaria (Art. 4 R.E.);

c) restauro e risanamento conservativo (Art. 5 R.E.);

d) ristrutturazione edilizia (Art.6 R.E.);

e) ristrutturazione urbanistica (Art. 11 R.E.);

f) nuova costruzione (Art. 8 R.E.);

g) ampliamento (Art. 9 R.E.);

h) demolizione (Art. 10 R.E.);

i) mutamento della destinazione d'uso (Art. 7 R.E.).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per la definizione degli interventi consentiti nel centro storico, si fa riferimento alle categorie definite dall'art.5 del Piano Quadro (…)".

Al seguente articolo 15 delle N.T.A. vengono invece definite le Zone urbanistiche omogenee A.

"ART. 15 LA ZONA A

Sono classificate zone A le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

Tali zone sono individuate nella zonizzazione di Piano riportante la perimetrazione di zona e la localizzazione delle aree destinate a servizi.

La normativa urbanistica specifica è contenuta nel Piano Quadro del Centro Storico".

Come precedentemente già individuato, agli articoli 4, 5, 17, 20 del Piano Quadro per il recupero del centro storico di Cagliari vengono meglio definiti gli interventi e le classificazioni necessarie ad inquadrare la normativa sulla zona urbanistica di riferimento.

"Articolo: 4 - CLASSIFICAZIONE DELLE UNITÀ STORICO - AMBIENTALI.

Ai fini della definizione degli interventi ammissibili, la struttura insediativa del centro storico e delle zone limitrofe individuate con il simbolo BA viene suddivisa in unità storico-ambientali definite, nella loro entità fisico-spaziale, attraverso il riconoscimento dei caratteri ricorrenti di omogeneità del tessuto insediativo e di quelli tipo-morfologici degli oggetti edilizi, che risultano in tal senso rappresentativi della storia e delle culture locali.

Le unità storico-ambientali (comprendenti edifici, complessi edilizi, tessuti omogenei e spazi attualmente liberi) sono così classificate:

a1 - monumenti ed edifici di valore storico e architettonico ed aree di pertinenza;

a2 - edifici e complessi edilizi di valore storico, grandi contenitori edilizi prevalentemente pubblici e loro pertinenze;

b1 - aree edificate nelle quali gli edifici ed i complessi edilizi di valore storico documentario costituiscono parte integrante di un tessuto urbano complessivamente conservato;

b2 - aree edificate nelle quali edifici e complessi edilizi hanno mantenuto individualmente i loro caratteri storici originari in un tessuto urbano parzialmente conservato;

b2/p - aree edificate nelle quali edifici e complessi edilizi hanno mantenuto individualmente i loro caratteri storici originari in un tessuto urbano parzialmente conservato;

b3 - aree, edifici e complessi edilizi appartenenti al tessuto urbano storico, in condizioni accertate di degrado irreversibile;

b - zone edificate di margine o intercluse prive di caratteri di omogeneità che necessitano di un intervento di riassetto unitario;*

c1 - aree attualmente vuote ma storicamente edificate, di cui risulta opportuno il ripristino della continuità edilizia e la ricostituzione del tessuto urbano storico;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

c2 - aree attualmente vuote, seppure storicamente edificate, di particolare rilevanza per l'allestimento dei servizi sociali nel tessuto urbano storico;
c3 - aree non edificate interstiziali strategicamente rilevanti per la rifunzionalizzazione e la riqualificazione del tessuto storico;
c4 - aree non edificate di rilevante interesse per la rifunzionalizzazione del tessuto storico;
c - aree libere nelle zone di margine e di transizione tra tessuto urbano storico e zone di completamento con funzioni di connettivo strutturale;*
d1 - edificazione recente di fine secolo o dei primi del 900;
d2 - edifici o complessi edilizi di costruzione post-bellica, incongrui con il tessuto urbano storico per i loro caratteri tipologici, architettonici e/o funzionali ma dimensionalmente compatibili;
d2/p - edifici o complessi edilizi di costruzione post-bellica, incongrui con il tessuto urbano storico per i loro caratteri tipologici, architettonici e/o funzionali ma dimensionalmente compatibili;
d3 - edifici o complessi edilizi di costruzione post-bellica, incongrui con il tessuto urbano storico per la loro volumetria, oltre che per i loro caratteri tipologici, architettonici e/o funzionali;
d - edifici, complessi edilizi e loro pertinenze appartenenti a strutture pubbliche o private di servizio;*
e1 - ville e giardini storici;
e2 - villini ed edifici storici con giardino, case a corte campidanesi;
PR - piano di recupero;
La stessa articolazione delle unità storico ambientali vale per le zone BA, zone di margine con prevalenza di edificazione recente, prive di significativo tessuto urbano storico da conservare.
Articolo: 5 - CATEGORIE E STRUMENTI DI INTERVENTO
Gli interventi ammissibili vengono definiti così come previsto dalla normativa vigente per il recupero del patrimonio edilizio esistente e per la riqualificazione dei centri storici (L. 457/1978 artt. 30 e 31, L. 47/1985 artt. 8 e 9, L. 179/1992 artt. 12, 15 e 16, L.R. 45/1989, L.R. 20/1991; restano altresì ferme le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1089/1939 e 1497/1939). In particolare si distinguono:
A. CATEGORIE DI INTERVENTO

- *Manutenzione ordinaria. Si intendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.*
- *Manutenzione straordinaria. Si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *Restauro. Gli interventi sono mirati alla conservazione dell'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.*
- *Eventuali interventi di manutenzione straordinaria sono consentiti limitatamente ad opere conformi ai criteri del restauro scientifico. Il progetto dovrà essere sottoposto al preventivo parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici e, se del caso, di quella Archeologica.*
- *Risanamento conservativo. Gli interventi sono mirati a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.*
- *Risanamento con vincoli morfologici. Gli interventi sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio e l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso. La proposizione progettuale dovrà garantire la conservazione dei caratteri tipologici e degli elementi costruttivi e decorativi di carattere architettonico e storico-ambientale.*
- *Ristrutturazione edilizia. Gli interventi sono rivolti a trasformare gli edifici mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, anche attraverso parziale demolizione e ricostruzione. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, ma senza aumento della volumetria esistente regolarmente assentita dalla Amministrazione Comunale.*
- *Ristrutturazione edilizia con vincoli morfologici. Gli interventi sono rivolti a trasformare gli edifici mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, anche attraverso parziale demolizione e ricostruzione. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti e sono assoggettati a vincoli morfologici (relativi alle altezze, agli*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

allineamenti, al mantenimento degli elementi strutturali e della distribuzione verticale, alla conservazione ed al ripristino di elementi architettonici e/o artistici, all'uso dei materiali). Le soluzioni proposte, la cui ammissibilità dovrà essere verificata in sede di progetto secondo quanto previsto dalle presenti norme, faranno riferimento in tutti i casi all'Abaco dei tipi edilizi e dei tipi di tessuto urbano e ad eventuale documentazione storica d'archivio.

- *Ristrutturazione edilizia con ripristino morfologico. Gli interventi sono rivolti a trasformare gli edifici mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, anche attraverso parziale demolizione e ricostruzione. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nelle zone in condizioni accertate di degrado irreversibile, gli interventi di ricostruzione sono assoggettati a vincoli morfologici (relativi alle altezze, agli allineamenti, alla riproposizione tipologica, alla conservazione ed al ripristino di elementi architettonici e/o artistici, all'uso dei materiali, alle masse volumetriche preesistenti). Le soluzioni architettoniche dovranno essere rispettose dei caratteri del luogo, dovranno assicurare le preesistenti condizioni statiche agli edifici contigui che saranno verificate in sede di progetto. In tutti i casi, nella ricostruzione si farà riferimento all'Abaco dei tipi edilizi e dei tipi di tessuto urbano e ad eventuale documentazione storica d'archivio.*
- *Nuova costruzione. Laddove consentita, si intende riferita ad un organismo architettonico edilizio totalmente differente da forme e volumetrie preesistenti. Gli interventi potranno essere assoggettati a Piano di Recupero esteso alla dimensione spaziale dell'unità storico-ambientale interessata.*
- *Ristrutturazione urbanistica. Gli interventi sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. La proposizione della nuova configurazione dell'assetto spaziale, di iniziativa privata o pubblica, dovrà attuarsi nella predisposizione di un Piano di Recupero esteso alla dimensione dell'unità storico-ambientale, che preveda anche la riqualificazione degli spazi di pertinenza dei complessi edilizi pubblici e/o privati.*
- *Ristrutturazione urbanistica con vincoli morfologici. Gli interventi sono rivolti a ricostituire il tessuto urbanistico-edilizio mediante un insieme sistematico di interventi nella proposizione di una nuova configurazione dell'assetto spaziale.*
- *L'intervento di ristrutturazione urbanistica potrà essere assoggettato a vincoli morfologici relativi alle volumetrie ed agli allineamenti. Le soluzioni proposte potranno fare riferimento all'Abaco dei tipi di tessuto urbano e ad eventuale documentazione storica d'archivio.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *Cambio di destinazione d'uso. Si intende il passaggio con o senza opere da abitazione ad altre attività e viceversa. Non costituisce cambio di destinazione l'uso di residenze per studio professionale. Per tutti i cambi di destinazione d'uso proposti si renderà in ogni caso necessaria la verifica degli standards urbanistici, secondo la normativa vigente, e come specificato all'art. 20 della presente normativa.*

B. STRUMENTI DI INTERVENTO

- *Piano di recupero. In alcuni casi particolari, le modalità di intervento verranno rese esplicite nella proposizione di un Piano di Recupero di iniziativa privata o pubblica esteso alla dimensione territoriale configurata dalla specifica unità storico ambientale.*

  I piani di recupero di iniziativa privata dovranno essere presentati al Comune da proprietari di immobili e di aree rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati, da soli o riuniti in consorzio volontario od in cooperativa.

  Il progetto dovrà essere redatto da un tecnico abilitato ai sensi delle vigenti disposizioni ed iscritto all'Albo Professionale e dovrà contenere i seguenti elaborati:

- *relazione tecnica illustrante i criteri informatori che hanno portato alla soluzione progettuale con particolare riferimento ai calcoli ed ai dati relativi ai parametri edilizi ed urbanistici adottati;*
- *planimetria stralcio del Piano Quadro per il Recupero del Centro Storico con l'individuazione dell'area interessata dal Piano di Recupero entro cui ricadono gli immobili interessati alla proposta di piano;*
- *planimetrie, in scala 1:200, dello stato di fatto, relativi agli edifici esistenti, con la rappresentazione dei caratteri tipologici e funzionali e la descrizione delle loro condizioni statiche;*
- *planimetrie, in scala non inferiore a 1:500 rappresentante lo stato di fatto delle infrastrutture tecnologiche esistenti, della viabilità e dell'arredo urbano;*
- *planimetrie, in scala non inferiore a 1:500, contenenti le proposte progettuali e, in particolare, l'individuazione delle unità minime di intervento nonché la descrizione delle operazioni ammissibili per gli edifici e per le aree interessate dal piano;*
- *profili regolatori degli edifici, in scala non inferiore a 1:200, rappresentanti la situazione attuale e la variazioni conseguenti alle proposte progettuali relative a tutti i prospetti;*
- *planimetrie, in scala 1:200, relative alla proposizione progettuale con l'evidenziazione della eventuale nuova edificazione e degli edifici per i quali sono previsti interventi di modificazione strutturale e/o funzionale;*
- *norme tecniche di attuazione con la precisazione in dettaglio delle modalità operative degli interventi;*
- *planimetrie storiche catastali con riferimento alle trasformazioni storiche intervenute nell'area oggetto del piano, l'elenco delle ditte, il calcolo delle*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

superfici e dei volumi ed i relativi valori dell'imponibile catastale attribuiti alle singole ditte;

- *relazione geologica e geotecnica a firma di tecnici abilitati;*
- *schema di convenzione e atto da cui risulti che i proponenti rappresentino in base all'imponibile catastale almeno i 3/4 delle proprietà interessate dallo studio.*

− *La realizzazione degli interventi è subordinata al rilascio delle concessioni edilizie ed al compimento di tutti gli adempimenti previsti a seguito della stipula della convenzione tra il Comune ed i proponenti, intesa a determinare impegni e tempi per la realizzazione degli interventi secondo le forme, le tipologie e le modalità operative previste nel piano, in coordinamento con l'esecuzione delle opere e delle infrastrutture tecnologiche previste.*

La Pubblica Amministrazione ha facoltà di procedere con propria iniziativa, per il perseguimento dei propri programmi istituzionali o in sostituzione dei privati inadempienti, alla predisposizione di Piani di Recupero. I Piani di Recupero saranno approvati secondo le procedure di cui all'art. 21 2 comma e all'art.20 della L.R. 45/89 e successive modificazioni ed integrazioni.

I Piani di recupero di iniziativa pubblica dovranno essere corredati, oltre che degli elaborati elencati in relazione ai piani d'iniziativa privata, anche del piano particellare d'esproprio e della previsione di massima delle spese da sostenere per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione delle infrastrutture.

Dopo l'adozione del Piano di Recupero, l'Amministrazione Comunale sospende ogni determinazione sulle eventuali domande di concessione edilizia presentate quando accerti che gli interventi siano in contrasto con le previsioni del piano stesso. Il potere dell'Amministrazione Comunale può essere esercitata a decorrere dalla data della deliberazione di adozione del Piano e fino alla data di approvazione del piano stesso e, in ogni caso, non oltre tre anni dalla data della anzidetta delibera.

Trascorso quest'ultimo termine, l'Amministrazione Comunale deve pronunciarsi sulle domande in base alle Norme di Attuazione del Piano Quadro per il Recupero del Centro Storico.

In caso di adozione di modifiche al piano i periodi di cui ai commi precedenti vanno riferiti alla data di adozione della variante.

− *Programma Integrato di Intervento. L'Amministrazione Comunale favorisce la formazione di programmi integrati caratterizzati dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati. I soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro, possono presentare all'Amministrazione Comunale programmi integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Articolo: 17 - INTERVENTI AMMISSIBILI

In rapporto alla classificazione di cui al precedente art. 4, ed in riferimento alla definizione delle categorie di intervento di cui all'art. 5, per ciascuna unità storico ambientale compresa nelle zone classificate A e BA gli interventi ammissibili sono quelli di seguito elencati.

In tutte le unità storico ambientali, ad esclusione di quelle classificate a1 e a2, è consentito il frazionamento delle singole unità abitative, purché l'intervento venga effettuato nel rispetto delle norme regolanti le attività edilizie nell'ambito delle specifiche unità.

Unità storico-ambientale a1

Monumenti ed edifici di valore storico e architettonico e aree di pertinenza

Restauro

Gli interventi sono mirati alla conservazione dell'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi, ivi compresi quelli di manutenzione straordinaria, sono consentiti limitatamente ad opere conformi ai criteri del restauro scientifico per gli edifici di particolare pregio storico-artistico.

Il progetto dovrà essere sottoposto al preventivo parere della Sovrintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici e, se del caso, di quella Archeologica.

Sulla base di una adeguata lettura filologica nella proposizione progettuale si dovranno individuare le superfetazioni da eliminare, in quanto parti incongrue con l'impianto originario e con gli ampliamenti organici del medesimo.

Il progetto dovrà prevedere di norma la conservazione delle destinazioni d'uso esistenti, salvo modifiche di destinazione necessarie per ripristinare le destinazioni d'uso originarie, storicamente documentate, o per garantire una migliore conservazione e fruizione. In ogni caso le modifiche delle destinazioni d'uso dovranno essere compatibili con il rispetto dei caratteri architettonici, funzionali e distributivi dell'edificio e/o del complesso edilizio.

Unità storico-ambientale a2

Edifici e complessi edilizi di valore storico, grandi contenitori edilizi prevalentemente pubblici e loro pertinenze

Risanamento conservativo

Gli interventi sono mirati a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Attraverso il progetto si dovrà documentare la presenza dei caratteri tipologico strutturali e degli elementi costruttivi e decorativi di valore architettonico, storico e ambientale da conservare. Il progetto dovrà essere sottoposto al preventivo parere della Sovrintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici e, se del caso, di quella Archeologica.

Il progetto potrà prevedere, nel rispetto dei caratteri architettonici funzionali e distributivi dell'edificio, modifiche delle destinazioni d'uso, purché compatibili con il tessuto urbano circostante, previa verifica per le attività commerciali e direzionali delle condizioni di accessibilità e sosta che si ripercuotono sul contesto di appartenenza e limitatamente a quelle artigiane della valutazione delle soglie ammissibili di inquinamento.

Unita storico-ambientale b1

Aree edificate nelle quali gli edifici ed i complessi edilizi di valore storico documentario costituiscono parte integrante di un tessuto urbano complessivamente conservato

Risanamento con vincoli morfologici

Gli interventi sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio e l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso.

La proposizione progettuale dovrà garantire la conservazione dei caratteri tipologici e degli elementi costruttivi e decorativi di carattere architettonico e storico-ambientale. In riferimento all'Abaco dei tipi edilizi e dei tipi di tessuto urbano si potranno individuare soluzioni architettonico formali per il recupero delle volumetrie incongrue, se condonate e/o assentite, e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Il progetto dovrà essere sottoposto al preventivo parere dell'Assessorato alla Pubblica Istruzione, Beni Culturali, Informazione, Sport e Spettacolo della Regione Autonoma della Sardegna.

L'intervento potrà prevedere modifiche parziali delle destinazioni d'uso nel rispetto dei caratteri essenziali definiti dall'Abaco dei tipi edilizi e dei tipi di tessuto urbano purché compatibili con quanto disposto al successivo art. 20.

Unità storico-ambientale b2

Aree edificate nelle quali edifici e complessi edilizi hanno mantenuto individualmente i loro caratteri storici originari in un tessuto urbano parzialmente conservato

Ristrutturazione edilizia con vincoli morfologici

Gli interventi sono rivolti a recuperare gli edifici mediante un insieme sistematico di opere comprendenti il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli interventi sono assoggettati a vincoli morfologici (relativi alle altezze, agli allineamenti, al mantenimento degli elementi strutturali e della distribuzione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

verticale, alla conservazione ed al ripristino di elementi architettonici e/o artistici, all'uso dei materiali).

Le soluzioni proposte, la cui ammissibilità dovrà essere verificata in sede di progetto secondo quanto previsto dalle presenti norme, faranno riferimento in tutti i casi all'Abaco dei tipi edilizi e ad eventuale documentazione storica d'archivio.

L'intervento potrà prevedere anche modifiche delle destinazioni d'uso compatibili con la conservazione dei caratteri essenziali definiti dall'Abaco dei tipi edilizi e nel rispetto del disposto di cui al successivo art. 20.

Unità storico-ambientale b2/p

Aree edificate nelle quali edifici e complessi edilizi hanno mantenuto individualmente i loro caratteri storici originari in un tessuto urbano parzialmente conservato

Ristrutturazione edilizia con vincoli morfologici

Gli interventi sono rivolti a recuperare gli edifici mediante un insieme sistematico di opere comprendenti il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Gli interventi sono assoggettati a vincoli morfologici (relativi alle altezze, agli allineamenti, al mantenimento degli elementi strutturali e della distribuzione verticale, alla conservazione ed al ripristino di elementi architettonici e/o artistici, all'uso dei materiali).

Le soluzioni proposte, la cui ammissibilità dovrà essere verificata in sede di progetto secondo quanto previsto dalle presenti norme, faranno riferimento in tutti i casi alla documentazione storica d'archivio.

L'intervento potrà prevedere anche modifiche delle destinazioni d'uso compatibili con la conservazione dei caratteri essenziali dei tipi edilizi e nel rispetto del disposto di cui al successivo art. 20.

Unita storico-ambientale b3

Aree, edifici e complessi edilizi appartenenti al tessuto urbano storico in condizioni accertate di degrado irreversibile

Ristrutturazione edilizia con ripristino morfologico

Gli interventi sono rivolti a trasformare gli edifici mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, anche attraverso parziale demolizione e ricostruzione. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, ma senza aumento della volumetria esistente regolarmente assentita dalla Amministrazione Comunale.

Nelle zone in condizioni accertate di degrado irreversibile, gli interventi di ricostruzione sono assoggettati a vincoli morfologici (relativi alle altezze, agli allineamenti, alla riproposizione tipologica, alla conservazione ed al ripristino di elementi architettonici e/o artistici, all'uso dei materiali, alle masse volumetriche preesistenti). Le soluzioni architettoniche dovranno essere rispettose dei caratteri del luogo, dovranno assicurare le preesistenti condizioni statiche agli edifici contigui che saranno verificate in sede di progetto. In tutti i casi, nella ricostruzione si farà

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

riferimento all'Abaco dei tipi edilizi e ad eventuale documentazione storica d'archivio.
L'intervento potrà prevedere modifiche parziali o totali delle destinazioni d'uso precedenti purché rispettose dei caratteri essenziali definiti dall'Abaco dei tipi edilizi e delle indicazioni di cui al successivo art. 20.
*Unità storico-ambientale b**
Zone edificate di margine o intercluse prive di caratteri di omogeneità che necessitano di un intervento di riassetto unitario
Ristrutturazione urbanistica
Gli interventi sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. La proposizione della nuova configurazione dell'assetto spaziale, di iniziativa privata o pubblica, dovrà attuarsi nella predisposizione di un Piano di Recupero esteso alla dimensione dell'unità storico ambientale, che preveda anche la riqualificazione degli spazi di pertinenza dei complessi edilizi pubblici e/o privati.
Gli interventi di demolizione nell'ambito dell'unità storico-ambientale sono limitati alle superfetazioni ed agli edifici di recente costruzione incongrui col tessuto storico.
Le nuove costruzioni non potranno comunque superare l'indice fondiario di 3 mc/mq, avuta in conto anche la volumetria derivante dall'edificato di cui eventualmente viene proposta la conservazione, e un'altezza massima di 3 piani fuori terra.
Il progetto dovrà prevedere destinazioni d'uso compatibili con il contesto urbano di inserimento e la cessione degli standards urbanistici calcolati sul potenziale carico urbanistico conseguente al cambio di destinazione d'uso.
Articolo: 20 - CAMBIAMENTI DELLA DESTINAZIONE D'USO.
Nel caso in cui siano consentite le nuove destinazioni per attività commerciali, uffici, strutture ricettive, sanitarie, è necessario che risulti disponibile una superficie di parcheggio pari al 40% della superficie utile dell'immobile, trasformabile, su richiesta del committente, in un corrispettivo monetario. Dal calcolo della superficie vengono escluse quelle parti non agibili quali cantine, depositi, ecc.
Nell'ambito delle unità storico ambientali classificate da b2 a d3, per gli interventi rivolti al recupero e riuso di edifici con destinazione ad attività turistiche-ricettive, culturali, sociali ed a servizi per l'istruzione, potranno essere assentite soluzioni impiantistiche, tecnologiche e strutturali strettamente necessarie per assicurare la rispondenza alle specifiche normative di settore vigenti, ai requisiti igienico sanitari, nonché l'abbattimento delle barriere architettoniche.
Nei casi di modifica di destinazione d'uso dei piani terra ad abitazione, deve essere garantito il rispetto dei requisiti igienico sanitari di cui agli articoli 12,13 e 14 delle presenti norme; è inoltre prescritta la realizzazione di un adeguato vespaio o camera d'aria.
Al fine di disciplinare i cambiamenti di destinazione d'uso degli immobili del Centro Storico, sono definite le seguenti categorie di usi:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. *Funzioni abitative permanenti e/o turistiche, servizi strettamente connessi*
   Sono compresi in tale categoria di usi gli alloggi e gli spazi di servizio, privati e condominiali, nonché eventuali spazi per lavoro domestico, per attività non nocive o moleste. Sono comprese inoltre le abitazioni collettive (collegi, convitti, conventi, case di riposo, studentati, ecc.) e relativi servizi.
2. *Attività di servizio pubbliche e private, di tipo diffuso*
   Sono compresi in tale categoria di usi le attività di cui ai punti seguenti, purché siano insediate in unità edilizie in cui siano presenti altri usi, ed occupino una SU non superiore al 50% della SU complessiva, e comunque non superiore a 200 mq.:
   1. *uffici, studi professionali, artigianato di servizio e laboratori artigianali non molesti o nocivi, attività culturali, sociali, ricreative non moleste e simili;*
   2. *attività commerciali al dettaglio, con riferimento agli spazi di vendita e di servizio, agli spazi tecnici e di magazzino;*
   3. *esercizi pubblici: ristoranti, trattorie, bar, sale di ritrovo (con l'esclusione di locali per lo svago), con riferimento agli spazi destinati al pubblico e agli spazi di servizio, agli spazi tecnici e di magazzino.*
3. *Complessi terziari, direzionali*
   Sono compresi in tali categorie di usi:
   4. *gli uffici (pubblici e privati) di grande dimensione;*
   5. *le attività direzionali e le sedi di rappresentanza di interesse generale, le attività amministrative, finanziarie, assicurative, le sedi di istituti di ricerca, i servizi di informatica e di elaborazione dati;*
   6. *tutte le attività rientranti nel precedente punto 2, qualora occupino una SU superiore a 200 mq.*

   Fanno parte degli usi anche gli spazi di supporto e servizio, le mense e bar, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici. E' ammessa altresì la presenza di alloggi per il personale di custodia.
4. *Commercio all'ingrosso, magazzini, esposizioni, mostre*
   Sono compresi in tale categoria di usi:
   7. *magazzini e depositi, con i relativi uffici, spazi di esposizione*
   8. *attività di esposizione e vendita di auto, elettrodomestici, mobili e prodotti per la casa, macchine utensili, ecc.;*
   9. *esposizioni, mostre.*

   Sono compresi negli usi anche i relativi spazi tecnici, di supporto e di servizio; è ammessa inoltre la presenza di un alloggio per il titolare o il personale di custodia.
5. *Attrezzature per l'artigianato di servizio*
   Sono compresi in tale categoria di usi gli spazi per l'attività artigianale di dimensioni superiori a quelle fissate dal precedente punto 2.
   Sono compresi negli usi gli spazi tecnici, di servizio, di supporto e di magazzino;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6. *Attrezzature culturali e attrezzature per lo spettacolo*
   Sono compresi in tale categoria di usi:
   10. *musei, biblioteche, cinema, teatri*
   11. *sale di ritrovo, centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, di dimensioni superiori a quelle fissate dal precedente punto 2.*

   Sono compresi negli usi gli spazi di servitù, di supporto e tecnici. E' ammessa la presenza di un alloggio di custodia.
7. *Servizi sociali di quartiere*
   Sono compresi in tale categoria di usi tutti quelli indicati dall'art. 3 del DM 2/4/1968 e cioè tutti i servizi per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune e i servizi religiosi.
   Sono inoltre comprese negli usi le attrezzature complementari e le aree scoperte di pertinenza dell'attività principale.
8. *Università e scuole superiori*
   Sono compresi in tale categoria di usi:
   12. *le attività universitarie, i centri di ricerca;*
   13. *le scuole oltre l'obbligo, in tutte le loro articolazioni.*

   Sono compresi negli usi le attrezzature didattiche, di ricerca ed amministrative, con i relativi spazi di servizi, di supporto e tecnici. E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia e di servizi come bar, mense, sedi associative, sale riunioni, ecc.
9. *Attrezzature socio-sanitarie*
   Sono compresi in tale uso ospedali, cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani e i portatori di handicap, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri sanitari di riabilitazione, centri sanitari specializzati, ecc., con i relativi spazi tecnici e di supporto, mense, bar, alloggi di custodia (in rapporto all'articolazione degli insediamenti).
10. *Usi attuali o consolidati*
    La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione o autorizzazione edilizia rilasciata ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, da altri documenti probanti l'uso continuativo specifico dell'immobile antecedentemente alla legge 10/1977.
11. *Variazione delle destinazioni d'uso*
    14. *Non si ha mutamento della destinazione d'uso quando si modifica parzialmente l'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare per non più del 30% della superficie utile e comunque per non più di 30 mq per ciascuna unità immobiliare, quando l'immobile risulti diviso in più unità e tale scorporo di superficie non potrà configurarsi come una nuova unità immobiliare.*
    15. *Le variazioni di destinazione d'uso per le quali non risultino necessarie trasformazioni fisiche degli immobili sono soggette ad autorizzazione qualora comportino il passaggio dall'una all'altra delle categorie*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

indicate ai commi precedenti; sono soggette ad asseverazione qualora riguardino il passaggio da un uso ad un altro compreso nella stessa categoria.

16. *Le variazioni di destinazione d'uso accompagnate da intervento edilizio sono soggette alle procedure concessorie previste per tale tipo di intervento.*

La domanda di concessione, la domanda di autorizzazione o l'asseverazione riguardanti mutamenti d'uso devono essere accompagnate dal versamento del conguaglio degli oneri di urbanizzazione, qualora quelli relativi alla nuova destinazione siano maggiori di quelli previsti per la destinazione precedente.

Nel caso che il mutamento d'uso sia connesso o meno a trasformazioni fisiche, che comportino aumento del carico urbanistico, esso è comunque subordinato al contestuale ed integrale reperimento degli standards urbanistici previsti dalle disposizioni vigenti.

In questo caso la domanda di concessione e/o autorizzazione deve essere accompagnata dagli atti necessari per l'adeguamento degli standards urbanistici alla nuova destinazione d'uso.

Tale adeguamento dovrà avvenire mediante la cessione degli eventuali maggiori standards di servizi pubblici; il soddisfacimento degli eventuali maggiori standards di parcheggi privati potrà avvenire, laddove è possibile, con nuove realizzazioni od altre modalità. In caso di motivata impossibilità della cessione di spazi per standards pubblici e della realizzazione di parcheggi privati nell'area di proprietà del richiedente, potrà essere ammessa la monetizzazione, sulla base di tabelle definite dall'Amministrazione Comunale con propria delibera. Sarà inoltre ammessa la possibilità di localizzare gli standards dovuti anche su altre aree ricadenti nel Centro Storico di cui il richiedente dimostri la disponibilità; tali aree potranno essere concesse in uso all'Amministrazione Comunale tramite convenzione e garantite all'uso pubblico per tutto il tempo in cui resterà in essere l'attività che richiede tali standards.

Nel caso che il mutamento della destinazione d'uso sia soggetto ad autorizzazione, con conseguente cessione degli eventuali maggiori standard, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: la domanda di autorizzazione dovrà essere corredata da una asseverazione di un professionista abilitato alla progettazione attestante la conformità dell'immobile all'uso richiesto che dovrà essere assentito in ottemperanza a quanto stabilito dagli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti, ivi compreso il presente Piano Quadro.

Nel caso che il mutamento della destinazione d'uso sia soggetto a semplice asseverazione, questa dovrà attestare la conformità dell'uso previsto a quanto stabilito dagli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti, ivi compreso il presente Piano Quadro.

Qualora il Dirigente non si pronunci nel termine di 90 giorni dal ricevimento dell'istanza, il richiedente può dar corso al mutamento di destinazione d'uso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

previo pagamento dell'eventuale conguaglio tra gli oneri previsti, determinandolo egli stesso in via provvisoria".

Come precedentemente già individuato, agli articoli 17, 30, 31, 33 del Piano Particolareggiato del centro storico di Cagliari vengono meglio definiti gli interventi e le classificazioni necessarie ad inquadrare la normativa sulla zona urbanistica di riferimento.

"Articolo: 17 - Classi di valore del patrimonio urbano

1. *Ad ogni Organismo Edilizio viene attribuita una Classe di valore in funzione del "valore storico- culturale" e del grado di compatibilità con il contesto storico valutato sulla base dei profili indicati all'art. 14, distinguendo tra edifici dei periodi prebellico e postbellico. Oltre ai fabbricati esistenti vengono assegnate distinte "Classi di valore" anche ai ruderi, risalenti al periodo prebellico, ed ai vuoti urbani.*
2. *Gli immobili esistenti sono suddivisi in classi di valore identificate da una sigla composta da tre elementi:*
   2.1 il primo riconosce, e distingue attraverso i numeri romani, gli obiettivi da conseguire ai fini della conservazione, riqualificazione e trasformazione del patrimonio edilizio ed immobiliare esistente (I=Conservazione; II=Riqualificazione; III=Trasformazione).
   2.2 il secondo individua attraverso delle lettere maiuscole il periodo storico di realizzazione (A=periodo prebellico; B=periodo postbellico),
   2.3 il terzo espresso in numeri arabi ha significati differenti per ogni sottoclasse che vengono meglio esplicitati nella relativa parte normativa.
3. *Gli elaborati testuali e grafici denominati "Le Classi di valore", indicano l'appartenenza di ogni edificio ad una classe. Alla medesima classe appartengono gli spazi esterni di ciascun edificio anche qualora non fosse correttamente indicato negli elaborati grafici.*
4. *In quanto oggetto di qualificazione derivante dalle verifiche effettuate sulla base dei profili indicati all'art. 14, la Classe di Valore può essere modificata, qualora venga prodotta tutta la documentazione necessaria a comprovare l'errata classificazione, mediante deliberazione di C.C. riconducibile alle rettifiche di cui all'art. 5 comma 3, lettere a) e b), senza che la variazione costituisca variante al PPCS.*
5. *L'attuazione degli interventi previsti dal Piano, attestata a seguito del conseguimento dell'agibilità, comporta per l'organismo edilizio o l'area interessata l'aggiornamento della relativa "Classe di valore" secondo le procedure di cui all'art. 5 comma 3 lettera e), senza che la variazione costituisca variante al PPCS.*
6. *Per ciascuna Classe di Valore sono specificati gli obiettivi da conseguire e la relativa disciplina normativa ai fini della conservazione, riqualificazione e trasformazione del patrimonio edilizio ed immobiliare esistente.*

Articolo: 30 - Definizione e articolazione della Classe di Valore III – TRASFORMAZIONE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. *Appartengono alla Classe III – TRASFORMAZIONE le aree nelle quali insistono Organismi Edilizi del periodo prebellico alterati in modo irreversibile e/o totalmente incongrui con i caratteri tipologici e architettonici del tessuto storico, le aree attualmente vuote o occupate da ruderi e quelle nelle quali nel periodo post-bellico sono stati ricostruiti edifici, seppur dimensionalmente compatibili, incongrui sotto l'aspetto tipo morfologico oppure dimensionalmente incompatibili.*
   La classe di valore III è articolata nelle sottoclassi III.A.1, III.A.2, III.A.3, III.B.1 e III.B.2.
   Si tratta di Classi di valore in cui sono ricompresi tutti gli Organismi Edilizi e le aree che non presentano caratteristiche tali da consentire il loro inserimento nelle Classi di Valore I e II.
2. *Appartengono alla Classe di Valore III.A tutti gli Organismi Edilizi storici profondamente alterati rispetto alla configurazione storica, quelli totalmente incongrui con i caratteri tipologici e architettonici del tessuto storico del quale fanno parte, le aree libere o non più edificate, nonché le aree con presenza di ruderi.*
   La Classe di Valore III.A è articolata in tre sottoclassi, in relazione allo stato attuale dei luoghi, come di seguito indicato:
   1. *Sottoclasse III.A.1: patrimonio immobiliare prebellico costituito da edifici alterati irreversibilmente e/o incongrui che rendono necessari interventi di trasformazione finalizzati a ricucire e/o completare il tessuto edilizio esistente mediante trasformazioni di qualità.*
   2. *Sottoclasse III.A.2: patrimonio immobiliare prebellico costituito da ruderi per i quali, in relazione all'importanza dell'area nel contesto urbano di riferimento, il Piano stabilisce secondo quali criteri deve essere effettuata la ricostruzione o l'eventuale differente uso per finalità pubbliche o di pubblico interesse.*
   3. *Sottoclasse III.A.3: patrimonio immobiliare prebellico costituito da lotti liberi, in precedenza edificati, destinati alla ricostruzione o ai quali si riconosce una particolare rilevanza da utilizzare per finalità di pubblico interesse, o costituito da vuoti di rilevante dimensione da destinare a ristrutturazione urbanistica per ricucire e completare l'edificato esistente e contestualmente acquisire importanti aree a destinazione pubblica (standard).*
3. *Appartengono alla Classe di Valore III.B tutti gli Organismi Edilizi realizzati nel periodo postbellico caratterizzati da criticità di tipo morfologico, seppur dimensionalmente compatibili, oppure quelli fuori scala dimensionalmente incompatibili, talvolta localizzati in prossimità di beni di rilevante importanza storico-culturale.*
   La Classe di Valore III.B è articolata in ragione della tipologia di incoerenza degli Organismi Edilizi rispetto al contesto, che può essere relativa alla morfologia o alla incompatibilità dimensionale, come di seguito indicato:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. *Sottoclasse III.B.1: patrimonio immobiliare postbellico costituito da edifici e relative pertinenze dimensionalmente compatibili ma caratterizzato da criticità di tipo morfologico riconducibili alla configurazione della sagoma (fronti e/o copertura) ovvero alla scarsa consistenza volumetrica rispetto agli edifici contermini contigui;*
2. *Sottoclasse III.B.2: patrimonio immobiliare postbellico costituito da edifici e relative pertinenze a prevalente destinazione residenziale caratterizzato dalla incompatibilità dimensionale.*

Articolo: 31 - Obiettivi delle Classi III.A e III.B

1. *Gli interventi edilizi previsti nelle aree e negli Organismi Edilizi appartenenti alla Classe III.A sono finalizzati ad eliminare, ove possibile, ogni elemento incoerente e incompatibile con le esigenze di tutela e valorizzazione del Centro Storico, compresa l'individuazione di adeguate soluzioni urbanistiche volte a sostituire gli edifici dimensionalmente incompatibili, consentire il riutilizzo degli spazi vuoti e/o la ricostruzione di Organismi Edilizi. Ogni intervento edilizio deve essere tale da favorire la ricostituzione tipologica, morfologica e tecnologica degli Organismi Edilizi, il trasferimento delle cubature in eccesso e la valorizzazione degli spazi liberi. In particolare devono tendere al raggiungimento dei seguenti obiettivi:*
   1.1. Trasformazione di quelle volumetrie del tessuto storico incoerenti e di ostacolo all'attuazione di progetti strategici per la valorizzazione del centro storico;
   1.2. Valorizzazione delle aree nelle quali sono presenti le testimonianze più significative degli eventi bellici del 1943 attraverso la creazione di un "percorso di memoria";
   1.3. Valorizzazione di parte dei vuoti urbani per finalità pubbliche o di pubblico interesse;
   1.4. Ricostruzione degli Organismi Edilizi, attualmente allo stato di rudere, in coerenza con il contesto di riferimento nel rispetto delle prescrizioni indicate nelle relative Schede Progetto;
   1.5. Ricostruzione dell'ambiente urbano e dei relativi spazi di relazione, così come storicamente formati, anche attraverso ogni intervento utile a garantirne la piena fruibilità.
2. *Gli interventi edilizi previsti negli Organismi Edilizi appartenenti alla Classe III.B devono tendere al raggiungimento dei seguenti obiettivi:*
   2.1. Trasformazione dell'organismo edilizio, anche con la sua demolizione e ricostruzione, al fine di realizzare edifici compatibili e coerenti sotto l'aspetto morfologico, eliminando o trasferendo fuori dal Centro Storico la volumetria eccedente;
   2.2. Favorire la progressiva sostituzione del patrimonio edilizio post-bellico, dimensionalmente incompatibile, anche con la riduzione della volumetria in eccesso e il suo trasferimento fuori dal Centro Storico, attraverso l'attivazione di procedure urbanistiche perequative che consentano di garantire la sostenibilità degli interventi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Articolo: 33 - Definizione delle categorie di intervento ammissibili per le diverse classi di valore

2. *Le categorie di intervento ammissibili per le diverse classi di valore sono le seguenti:*
   CLASSE I - CONSERVAZIONE - Gli interventi di conservazione sono volti a restaurare, risanare e/o mantenere inalterati gli elementi storici che costituiscono l'edificio: l'involucro esterno, il sistema interno, gli spazi esterni. In relazione all'entità delle opere le categorie d'intervento ammissibili sono quelle del restauro, della manutenzione ordinaria e straordinaria, del risanamento conservativo e della ristrutturazione edilizia interna, nei limiti e secondo le specifiche previsioni normative prescritte per ogni sottoclasse di valore.
   CLASSE II - RIQUALIFICAZIONE - Gli interventi di riqualificazione sono volti a consentire limitate variazioni degli elementi che costituiscono l'edificio, mutandone anche dimensione e forma. In relazione all'entità delle opere le categorie d'intervento ammissibili sono oltre a quelle del restauro, della manutenzione ordinaria e straordinaria e del risanamento conservativo, anche quella della ristrutturazione edilizia, nei limiti e secondo le specifiche previsioni normative prescritte per ogni sottoclasse di valore.
   CLASSE III - TRASFORMAZIONE - Gli interventi di trasformazione consentono di modificare l'assetto urbanistico ed edilizio dell'area interessata, attraverso interventi di demolizione e ricostruzione con diversi caratteri edilizi ed urbanistici, interventi di ricostruzione di edifici allo stato di rudere, interventi finalizzati alla valorizzazione dei vuoti urbani per finalità di pubblico interesse. In relazione all'entità delle opere le categorie d'intervento ammissibili sono oltre a quelle del restauro, della manutenzione ordinaria e straordinaria, del risanamento conservativo e della ristrutturazione edilizia, anche quella della ristrutturazione urbanistica, della demolizione con o senza ricostruzione, della nuova costruzione.

Piani Sovraordinati:

3) 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)"..

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4) 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, 33, 37, 47, 51, 52, 53, 63, 64, 65, 66, 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 1 e il lotto 2. Per tale ragione lo scrivente rimanda a quanto contenuto al precedente paragrafo 4.2.1 per ogni approfondimento, comunque valido anche per il presente immobile che individua il Lotto 3.

4.3.2. Descrizione del complesso edilizio

Il complesso edilizio oggetto di stima sorge all'interno di un lotto situato nella parte Sud-Ovest del centro abitato di Cagliari, in particolare nella sua zona centrale. La sagoma del lotto attualmente osservabile risulta avere una forma grossomodo rettangolare. Il lotto è associato ad un'unica particella censita al Nuovo Catasto Terreni che presenta, nel complesso, una sagoma in mappa non conforme con quella che risulta essere la perimetrazione reale. L'immobile è costituito da un fabbricato pluripiano adibito a locale commerciale, indipendente, inserito in aderenza su altre costruzioni di medesima tipologia e caratteristiche generali ed inserito nel più grande isolato avente forma allungata e ricompreso tra la via Garibaldi e la via Sulis. Perimetralmente il fabbricato è affacciato sulla via Garibaldi nel suo prospetto principale, sulla via Sulis l'immobile non possiede vista o accessi, mentre lateralmente è confinante con le ulteriori palazzine realizzate in aderenza. L'isolato è di antica formazione, facente parte del centro matrice della città di Cagliari e del suo centro storico. Il fabbricato si affaccia sulla pubblica via per tutti i piani attraverso delle porte finestra con dei piccoli balconi. L'immobile non possiede un affaccio sulla via Sulis in quanto l'isolato risulta essere maggiore dell'estensione dell'immobile che, dunque, in tale direzione confina con altre proprietà. Le costruzioni limitrofe risultano essere realizzate in epoche coeve a quella nella quale è stato realizzato il Lotto 3, oppure più recenti rispetto al complesso edilizio oggetto della presente relazione risalente a svariate decine di anni orsono. La costruzione è ubicata all'interno di un'area, dal punto di vista urbanistico, di antica formazione. Tale circostanza ha imposto modifiche ripetute su più momenti storici distinti che ne hanno cambiato progressivamente sia la consistenza che le caratteristiche generali fino a quanto attualmente osservabile. Il fabbricato è incluso all'interno di un'area pedonale, comunque, facilmente raggiungibile dalle principali vie di traffico cittadino e da alcuni tra i punti di collegamento nodali con la viabilità extraurbana. La zona della via Garibaldi è interna ad un'area pedonale e, per tale ragione, non è raggiungibile con automezzi se non per attività di carico e scarico merci per conto degli esercizi commerciali. La via Garibaldi, così come altre strade nelle più immediate vicinanze, è una via pedonale divenuta una via commerciale a prevalenza di destinazione d'uso terziaria per esercizi di vendita al dettaglio e abitativa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La costruzione è completamente 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 via Garibaldi e la via Sulis. Il lotto non risulta recintato in quanto direttamente separato fisicamente dalle proprie murature esterne. Non vi sono internamente all'immobile spazi di parcheggio o carrabili. L'immobile presenta un accesso pedonale principale sulla via Garibaldi.
L'immobile con destinazione d'uso commerciale è attualmente accessibile direttamente dalla via cittadina pedonale della via Garibaldi sulla quale sono realizzate anche alcune vetrine espositive per le merci.
Come già accennato sopra la via Garibaldi è una via commerciale tra le più trafficate in tutta la città di Cagliari in grado di fornire grande rilevanza all'esercizio commerciale. Ulteriormente l'immobile è posizionato nella parte più alta della via in prossimità della piazza Costituzione, dove è ubicato il Bastione di St. Remy. Tale area è, al momento attuale, una tra quelle di maggiore richiamo commerciale di tutta la città per ciò che concerne le attività turistiche e, di riflesso, quelle commerciali. Nella zona non sono posizionati un gran numero di servizi pubblici e privati collettivi, comunque raggiungibili facilmente a poca distanza, nonché alcune tra le attrattive turistiche maggiori. Le dinamiche commerciali cittadine, allo stato attuale, hanno decentrato le aree di interesse principali del centro cittadino. La via Manno e la via Garibaldi non costituiscono più l'area commerciale di riferimento a vantaggio dell'area della piazza Yenne e del Largo Carlo Felice. Quanto sopra a causa della mutazione delle dinamiche commerciali sempre più legate ai flussi turistici. Da tale punto di vista l'immobile presenta un posizionamento comunque discreto grazie alla sua vicinanza alle vie sopra individuate ma non eccellente come poteva essere in passato. L'immobile è comunque posizionato in prossimità della via Sonnino, della Piazza Garibaldi e del Bastione di St. Remy. L'immobile, negli ultimi decenni, ha sempre ospitato la medesima attività di vendita al dettaglio di abbigliamento effettuata da soggetto riferibile alla ditta debitrice.
Il fabbricato è configurato su tre diversi piani separati, di cui uno con accesso diretto al fronte strada (il piano terra) e due superiori, tutti con medesima destinazione d'uso. I tre piani sono collegati da un corpo scala sistemato sul fianco del fabbricato tra il piano terra ed il primo piano, mentre il collegamento tra il primo piano ed il secondo avviene tramite una scala a chiocciola di pregevole fattura. Ognuno dei piani è organizzato internamente per le attività di vendita e dunque presenta camerini, servizi igienici, spogliatoi, magazzino ed ampia area vendita. L'attività commerciale non viene più svolta all'interno dell'immobile da oltre un anno e mezzo ed, allo stato attuale, si presenta sgombro di merci, mobili e attrezzature dismesse della passata gestione commerciale, senza una fornitura di energia elettrica attiva ma comunque disponibile attraverso nuova contrattualizzazione con operatore del mercato. La stessa situazione si rileva sulla fornitura dell'acqua corrente. L'immobile, allo stato attuale, risulta nella piena disponibilità della ditta debitrice, non occupato da alcuna attività commerciale e principalmente sgombro, eccettuati i residui di merci e di attrezzature sopra richiamati. Il livello di operatività dell'immobile pare comunque elevato, nel senso che l'inattività non

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

eccessivamente prolungata consente la riattivazione dell'esercizio commerciale con una spesa limitata e con oneri economici compatibili con un avviamento commerciale di fascia normale. La configurazione dell'immobile, disposto su tre piani separati di forma allungata e con una scarsa larghezza limita le tipologie di attività commerciali potenzialmente operabili. Quanto sopra viene sottolineato da parte dello scrivente in quanto le dimensioni dell'immobile restano rilevanti ma a fronte di una configurazione organizzata su tre distinti livelli.

Tale circostanza limita i confini del settore di mercato all'interno di cui l'immobile potrebbe collocarsi imponendo costi di manutenzione e di gestione maggiormente elevati rispetto ad immobili con configurazione planimetrica più regolare e contenuta, anche a parità di dimensioni complessive.

Il fabbricato attualmente possiede un impiego preciso e vincolato in ragione della conformazione degli ambienti, della qualità delle finiture e della dotazione sia strutturale che impiantistica imposta dalla tipologia commerciale in esso svolta fino a pochi mesi fa. Tale tipologia commerciale impone la presenza di una serie di requisiti igienici ed impiantistici particolari necessari alla garanzia ed al rispetto della normativa di settore vigente. Quanto sopra ricalca essenzialmente quanto già descritto per il Lotto 1 ai capitoli precedenti ricadendo sulla medesima destinazione d'uso, sulla stessa tipologia edilizia, stessa zona urbanistica e commerciale cittadina, anche se con dimensioni leggermente minori.

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. Giova sottolineare ulteriormente il fatto che, la maggioranza degli ambienti a carattere commerciale, risultano essere dotati di finiture, impianti e dotazioni in genere appositamente realizzate per lo svolgimento dell'attività di vendita di abbigliamento di alto livello. Tali finiture caratterizzano fortemente l'immobile limitando le possibilità di trasformazione in settori commerciali merceologici diversi da quelli dell'abbigliamento di fascia alta. Tale circostanza rende di difficilissima trasformazione l'immobile sconsigliando l'esercizio in settori merceologici differenti.

4.3.3. Individuazione catastale del complesso edilizio

Secondo le analisi svolte l'immobile risulta essere censito al catasto fabbricati del Comune di Cagliari alla Sezione A, al Foglio 18 mappale 2363, subalterno 4. La particella che individua l'immobile di cui al Lotto 3 è catastalmente intestata alla ditta Su.Gi.Ca. S.r.l. con sede in Cagliari. Lo scrivente sottolinea il fatto che il codice fiscale della ditta intestataria, odierna debitrice, non risulta validato dall'anagrafe tributaria. Al fine di risolvere la questione sarà necessario provvedere ad una bonifica catastale di scarsa entità.

Il fabbricato ad uso commerciale possiede categoria catastale C/1 "Negozi e botteghe", Classe 10, consistenza 263,00 mq, superficie catastale totale 261 mq,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Zona Censuaria 1, rendita catastale € 12.441,86.
Lo scrivente sottolinea come, allo stato attuale al Catasto Terreni la particella che identifica il fabbricato commerciale male identifica la proprietà dei soggetti proprietari ed oggetto della presente relazione di perizia. Tale mappale perimetra un'area maggiore dell'area di sedime del Lotto 3, andando a ricomprendere al suo interno ulteriori proprietà esterne alla presente Procedura.
Per tale ragione dovrà essere apportata una modifica alle mappe catastali dei Terreni. La particella di cui all'N.C.E.U. sopra identificata risulta edificata sopra il mappale censito al N.C.T. al Foglio 18 - Particella 2363.
Tale mappale possiede in mappa la sagoma del "tipo mappale" del fabbricato commerciale e presenta una sagoma non conforme con la planimetria depositata al Catasto Fabbricati in quanto include al suo interno anche ulteriori proprietà.
Lo scrivente, nell'ambito delle analisi svolte sui documenti catastali reperiti, non ha rilevato sostanziali incongruenze tali da comportare situazioni non risolvibili attraverso opportune bonifiche di scarsa rilevanza tecnica ed economica.

4.3.4. 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 3 risulta essere nella disponibilità esclusiva della ditta debitrice e non utilizzato da parte della stessa per nessuna attività imprenditoriale sia svolta in proprio che da soggetto terzo in locazione o qualsiasi ulteriore forma contrattuale.
Nell'ambito del mandato ricevuto da parte del Commissario Giudiziale lo scrivente è in fase di deposito della trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della sentenza di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo sulle particelle catastali che compongono il patrimonio dei soggetti debitori. Di tale trascrizione lo scrivente fornirà 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.

4.3.5. 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. La relazione di perizia redatta da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta debitrice risultava comunque comprensiva dell'esito di un accesso agli atti eseguito presso gli enti preposti e contenuti in appositi allegati.
Lo scrivente ha analizzato in autonomia l'esito degli accessi agli atti compiuto ed allegato alla relazione di perizia inclusa nella proposta di piano. L'analisi della documentazione progettuale approvata e relativa al presente Lotto 3 non ha posto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

in luce situazioni di particolare interesse ma solo di scarso interesse in rapporto alla presenza di abusi nella struttura. A tale proposito lo scrivente sottolinea il fatto che, come d'altronde già anticipato in precedenza, l'immobile di cui al Lotto 3 risulta dotato del certificato di agibilità.

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 l'assenza di incongruenze e di abusi nella struttura.

Per ogni buon conto si riportano nel seguito i titoli edilizi individuati:

1. Licenza di costruzione n°521/95 del 23 marzo 1974;
2. Pratica SUAPE n°40119/2019: Certificazione di Agibilità del 21/01/2019.

Nel proseguo si riporta quanto già incluso all'interno della relazione di perizia già agli atti della procedura ed allegata alla proposta di piano per ciò che concerne l'individuazione di potenziali incongruenze e difformità urbanistiche. I tecnici riportano infatti al proposito la dicitura che di seguito si riporta.

"(…)

Sulla scorta dei rilievi effettuati, si può affermare che, a meno di lievi variazioni dimensionali rientranti nella normale tolleranza esecutiva, non vi sono differenze degne di nota tra l'ultima progettazione approvata e lo stato dei luoghi.

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio sono conformi allo stato di fatto

(…)".

A tale proposito lo scrivente condivide l'analisi offerta da parte dei tecnici all'epoca incaricati. Dalle analisi svolte da parte dello scrivente e dall'incrocio con i documenti prodotti da parte del Comune di Cagliari lo scrivente ha verificato quanto sopra individuato.

La documentazione autorizzata dall'U.T.C. di Cagliari viene riportata all'interno degli allegati alla relazione di perizia redatta da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta debitrice al quale si rimanda per la consultazione. In particolare, per il raffronto eseguito si è fatto riferimento alle planimetrie relative al titolo edilizio Licenza di costruzione n°521/95 del 23 marzo 1974.

Dal confronto tra lo stato reale e quello progettuale emerge come lo stato dei luoghi sia generalmente coerente con quanto autorizzato dal punto di vista dimensionale e volumetrico senza presentare incongruenze.

Nel seguito si riporta, invece, la componente IMU dovuta dal 2022 e valida, grossomodo, anche come presunzione per l'anno 2023.

Al fine di effettuare il calcolo, è stata reperita la rendita catastale del complesso edilizio di categoria C/1 (Negozi e botteghe) pari a € 12.441,86. 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 sopra indicata si è partiti dunque da tale valore andando ad interpolare i dati comunali.

A tale proposito è derivata una rendita catastale complessiva scaturente dalla particella C/1 di € 12.441,86 con un contributo IMU da essa derivante di € 6.179,25 per l'anno in corso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Andando a replicare il calcolo per le annualità 2023, 2024, ad esempio, si ottiene la componente IMU dovuta dal 2022 fino alla data di presunta chiusura della Procedura di Concordato Preventivo, moltiplicando i contributi per le annualità restanti dal giorno d'oggi alla futura data di chiusura della procedura.

4.3.6. 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.
La località all'interno del quale è ubicato l'immobile è gravata da dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 1497/1939. Secondo quanto sopra riportato, all'atto di ogni potenziale e futura modifica sostanziale in capo al fabbricato la procedura sarà comunque soggetta a rilascio dei nulla osta. Tale circostanza costituisce una limitazione nella potenziale attività edilizia realizzabile sui luoghi. Il Codice SITAP è il 200010 e costituisce vincolo. Descrizione: Quartiere Di Castello, Villanova, Stampace E Marina, Con Le Zone Piazza Yenne, Torri Pisane, Cattedrale, Palazzo Boi, Il Castello, Viale Merello, Sito Nel Comune Di Cagliari Ha, Una Struttura Particolare - Pubblicazione: Gu N. 173 Del 1977-06-27 - Emissione: 1977-06-08 - Legge istitutiva: L1497/39 A1 P3-4 - Decreto Che Modifica Un Vincolo Esistente - Modificabilità Previa Autorizzazione.

4.3.7. 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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:
"(…)
La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a 256,24 mq, come meglio specificato nella tabella seguente e nella planimetria di rilievo (All. 5.2).

Calcolo superficie commerciale			
	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano Terra			
Locale commerciale	73,72	1,00	73,72
Piano Primo			
Locale commerciale	103,16	1,00	103,16
Balconi	1,50	0,20	0,30
Piano Secondo			
Locale commerciale	74,46	1,00	74,46
Terrazza	28,67	0,15	4,30
Balconi	1,50	0,20	0,30
Sommano			256,24

4.3.7.1. OMISSIS

4.4. Lotto 4 – "Palazzina ad uso commerciale sita in Cagliari, via Garibaldi, 80"

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.4.1. Inquadramento urbanistico

L'unità immobiliare ad uso commerciale oggetto di stima risulta ubicato in una zona del Comune di Cagliari facente parte del centro storico cittadino. Tale zona risulta essere la medesima all'interno della quale è ubicato anche l'immobile individuato dal Lotto 3. Da tale punto di vista lo scrivente sottolinea il fatto che l'immobile di cui al Lotto 4 e quello di cui al Lotto 3 sono ubicati in posizione ravvicinata anche se non confinante. Per quanto sopra lo scrivente non provvederà a ripetere l'analisi urbanistica anche in questa sede. La stessa è identica all'analisi già effettuata per il Lotto 3 ed alla quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento. Anche il presente Lotto è sottoposto, dunque, alla medesima normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato, già distinti e analizzati per il Lotto 3.

Attualmente il locale commerciale non è occupato da parte della ditta debitrice o di chicchessia, non risulta essere in uso e dunque non è soggetto 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 A, Centro storico. L'area di sedime è interna al centro storico cittadino andando a posizionarsi proprio nella parte centrale cittadina. 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 Cagliari e dai Piani Particolareggiati ad esso subordinati, quali, come sopra già accennato, il Piano Quadro per il Centro Storico e il Piano Particolareggiato per il Centro storico.

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 provvede comunque a riproporre gli esiti delle analisi svolte per il Lotto 3 a cui si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Normativa Urbanistica locale:

2) P.U.C. / Piano Urbanistico Comunale di Cagliari
   Pubblicazione: Bollettino Ufficiale della regione autonoma della Sardegna n.2 del 20/01/2004

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 A, Centro storico.

Gli articoli 10 e 13 delle N.T.A. del richiamato P.U.C. affrontano in termini generali le destinazioni d'uso ammesse ed agli interventi edilizi consentiti.

La disciplina riguardante la zona urbanistica omogenea Zona A viene trattata

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

all'interno dell'Articolo 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C..
Gli articoli 4, 5, 17, 20 del Piano Quadro per il recupero del centro storico di Cagliari riportano gli interventi e le classificazioni necessarie ad inquadrare la normativa sulla zona urbanistica di riferimento. Gli articoli 17, 30, 31, 33 del Piano Particolareggiato del centro storico di Cagliari riportano gli interventi e le classificazioni necessarie ad inquadrare la normativa sulla zona urbanistica di riferimento.
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. e dei Piani Particolareggiati già identificati e riportati per ciò che riguarda il Lotto 1. Per tale ragione lo scrivente rimanda a quanto contenuto al precedente paragrafo 4.4.1 per ogni approfondimento, comunque valido anche per il presente immobile che individua il Lotto 4.
Piani Sovraordinati:

5) 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)".

6) 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, 33, 37, 47, 51, 52, 53, 63, 64, 65, 66, 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 3. Per tale ragione lo scrivente rimanda a quanto contenuto al precedente paragrafo 4.4.1 per ogni approfondimento, comunque valido anche per il presente immobile che individua il Lotto 4.

4.4.2. Descrizione del complesso edilizio

L'immobile individuato dal Lotto 4 è costituito da una palazzina a destinazione d'uso commerciale sita nella via Garibaldi, 80, a poca distanza dal Lotto 3, costituita da tre piani fuori terra collegati internamente. Come già accennato l'immobile di cui al Lotto 4 è ubicato in prossimità dell'immobile di cui al Lotto 3 e per tale ragione si ritiene di aver già fornito una descrizione dell'area. Come già descritto per il Lotto 3 il maggiore complesso edilizio sorge all'interno di un lotto situato nella parte Sud-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ovest del centro abitato di Cagliari, in particolare nella sua zona centrale. La sagoma del lotto attualmente osservabile risulta avere una forma grossomodo rettangolare. Il lotto è associato ad un'unica particella censita al Nuovo Catasto Terreni che presenta, nel complesso, una sagoma in mappa non conforme con quella che risulta essere la perimetrazione reale. L'immobile è costituito da un fabbricato pluripiano adibito al piano terra, piano primo e piano secondo a locale commerciale. Il fabbricato è inserito in aderenza su altre costruzioni di medesima tipologia e caratteristiche generali ed inserito nel più grande isolato avente forma allungata e ricompreso tra la via Garibaldi e la via Sulis. Perimetralmente il fabbricato è affacciato sulla via Garibaldi nel suo prospetto principale con accesso diretto al Lotto 4, sulla via Sulis l'immobile non ha vista o affaccio risultando di dimensioni minori delle dimensioni dell'isolato. Per tale ragione, in tale direzione, l'immobile confina con altre proprietà. Lateralmente l'immobile è confinante con le ulteriori palazzine realizzate in aderenza. L'isolato è di antica formazione, facente parte del centro matrice della città di Cagliari e del suo centro storico.

La costruzione è ubicata all'interno di un'area, dal punto di vista urbanistico, di antica formazione. Tale circostanza ha imposto modifiche ripetute su più momenti storici distinti che ne hanno cambiato progressivamente sia la consistenza che le caratteristiche generali fino a quanto attualmente osservabile. Il fabbricato è raggiungibile attraverso la via Garibaldi, via unicamente pedonale, con sola possibilità di transito carrabile per operazioni di carico e scarico commerciale.

La via ha un'appetibilità di primo piano dal punto di vista commerciale. Lo scrivente, per ciò che concerne le caratteristiche dell'area e del maggiore fabbricato, non si sofferma ulteriormente ritenendo di aver fornito un quantitativo sufficiente di elementi già per la descrizione dell'immobile di cui al Lotto 3 che, si ribadisce, è ubicato nella stessa via ed a breve distanza. Ulteriormente si rimanda a quanto già riportato da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta debitrice nella relazione di perizia allegata alla proposta di piano.

L'immobile, negli ultimi decenni, ha sempre ospitato la medesima attività commerciale effettuata da soggetto riferibile alla ditta debitrice. Gli ambienti ai tre piani componenti l'immobile sono organizzati internamente per le attività di vendita al dettaglio di abbigliamento attraverso ampi spazi liberi di caratteristiche assimilabili a quelle già descritte per il Lotto 3, camerini, servizi igienici e spogliatoi.

L'attività dell'esercizio commerciale non viene più svolta all'interno dell'immobile. Da tale punto di vista ciò è stato verificato da parte dello scrivente all'interno del sopralluogo del 20/04/2022 e risulta comunque lampante anche dalle immagini prodotte da parte dei tecnici all'epoca incaricati e risalenti ad un periodo antecedente al gennaio 2021. Anche in tale ultimo periodo risulta evidente l'utilizzo dell'immobile come club privato da parte di soggetto terzo esterno alla presente Procedura. Allo stato attuale l'immobile si presenta ingombro di merci, oggetti, mobili e attrezzature solo parzialmente dismesse della passata gestione commerciale e parzialmente di beni del soggetto esercente il club privato, senza una fornitura di energia elettrica attiva ma comunque disponibile attraverso nuova contrattualizzazione con operatore del mercato. La stessa situazione si rileva

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sulla fornitura dell'acqua corrente. L'immobile, allo stato attuale, risulta nella piena disponibilità della ditta debitrice, non occupato da alcuna attività commerciale e principalmente sgombro, eccettuati i residui di merci e di attrezzature sopra richiamati. Il livello di operatività dell'immobile pare comunque elevato, nel senso che l'inattività non eccessivamente prolungata consente la riattivazione dell'esercizio terziario con una spesa limitata e con oneri economici compatibili con un avviamento commerciale di fascia normale. La configurazione dell'immobile, disposto su più livelli di forma allungata e con una scarsa larghezza limita le tipologie di attività commerciali potenzialmente operabili.
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.
Per ogni doveroso approfondimento circa lo stato dell'immobile generale si rimanda alle immagini contenute all'interno dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

4.4.3. Individuazione catastale del complesso edilizio

Secondo le analisi svolte l'immobile risulta essere censito al catasto fabbricati del Comune di Cagliari alla Sezione A, al Foglio 18 mappale 8027, subalterno 4. La particella che individua l'immobile di cui al Lotto 4 è catastalmente intestata alla ditta Su.Gi.Ca. S.r.l. con sede in Cagliari, [redacted]
Il fabbricato ad uso commerciale possiede categoria catastale C/1 "Negozi e botteghe", Classe 10, Zona Censuaria 1, consistenza 278 mq, superficie catastale totale 256 mq, rendita catastale € 13.151,47.
Lo scrivente sottolinea come, allo stato attuale al Catasto Terreni la particella che identifica il fabbricato commerciale male identifica la proprietà dei soggetti proprietari ed oggetto della presente relazione di perizia. Tale mappale perimetra un'area maggiore dell'area di sedime del Lotto 4, andando a ricomprendere al suo interno ulteriori proprietà esterne alla presente Procedura. Per tale ragione dovrà essere apportata una modifica alle mappe catastali dei Terreni. La particella di cui all'N.C.E.U. sopra identificata risulta edificata sopra il mappale censito al N.C.T. al Foglio 18 - Particella 8027.
Tale mappale possiede in mappa la sagoma del "tipo mappale" del fabbricato commerciale e presenta una sagoma non conforme con la planimetria depositata al Catasto Fabbricati in quanto include al suo interno anche ulteriori proprietà.
Lo scrivente, nell'ambito delle analisi svolte sui documenti catastali reperiti, non ha rilevato sostanziali incongruenze tali da comportare situazioni non risolvibili attraverso opportune bonifiche di scarsa rilevanza tecnica ed economica.

4.4.4. 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 della ditta debitrice e non utilizzato da parte della stessa per nessuna attività imprenditoriale sia svolta in proprio che da soggetto terzo in locazione o qualsiasi ulteriore forma contrattuale.
Nell'ambito del mandato ricevuto da parte del Commissario Giudiziale lo scrivente è in fase di deposito della trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della sentenza di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo sulle particelle catastali che compongono il patrimonio dei soggetti debitori. Di tale trascrizione lo scrivente fornirà 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.

4.4.5. 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. La relazione di perizia redatta da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta debitrice risultava comunque comprensiva dell'esito di un accesso agli atti eseguito presso gli enti preposti e contenuti in appositi allegati.
Lo scrivente ha analizzato in autonomia l'esito degli accessi agli atti compiuto ed allegato alla relazione di perizia inclusa nella proposta di piano. L'analisi della documentazione progettuale approvata e relativa al presente Lotto 4 ha posto in luce alcune situazioni di particolare interesse seppure non di entità straordinaria in rapporto alla presenza di abusi nella struttura. A tale proposito lo scrivente sottolinea il fatto che, come d'altronde già anticipato in precedenza, l'immobile di cui al Lotto 4 risulta privo del certificato di agibilità in quanto tuttora sottoposto ad una procedura di Condono edilizio non ancora licenziata positivamente. 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 incongruenze e di ulteriori abusi nella struttura.
Per ogni buon conto si riportano nel seguito i titoli edilizi individuati:

1. Istanza di Condono edilizio n°4576 del 28 agosto 1986 a nome di Geo Corda (a cui è subentrato SU.GI.CA. S.r.l.) per cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale, accorpamento di unità immobiliari ed opere interne; L'istanza non è ancora stata portata a compimento, nonostante le integrazioni fornite dalla proprietà nel 2016.

Nel proseguo si riporta quanto già incluso all'interno della relazione di perizia già agli atti della procedura ed allegata alla proposta di piano per ciò che concerne l'individuazione delle incongruenze e delle difformità urbanistiche. I tecnici riportano infatti al proposito un elenco delle incongruenze rilevate che di seguito si riporta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

"(…)
Lo stato di fatto è conforme alla progettazione presentata nel 2016, a meno di lievi differenze planimetriche, non degne di nota, e nelle dimensioni del bagno e antibagno del primo piano.
Tale differenza, essendo non sostanziale, potrà essere integrata nelle pratiche di condono ancora in essere senza pregiudizio dell'esito della stessa.
Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio presentano le medesime differenze rispetto allo stato di fatto ed andranno aggiornate.
(…)".

A tale proposito lo scrivente condivide l'analisi offerta da parte dei tecnici all'epoca incaricati. Dalle analisi svolte da parte dello scrivente e dall'incrocio con i documenti prodotti da parte del Comune di Cagliari lo scrivente ha verificato quanto sopra individuato. I tecnici all'epoca incaricati non quantificano gli oneri per la realizzazione delle sanatorie e delle bonifiche delle incongruenze rilevate intendendo tali valori economici già ricompresi all'interno del valore globale dell'immobile.

Con quanto sopra lo scrivente intende meglio esplicitare il fatto che il valore di mercato dell'immobile deve intendersi, nelle intenzioni dei C.T.P., al netto di eventuali spese derivanti dalle bonifiche amministrative ed urbanistiche. Lo scrivente a tale proposito non rileva particolari problematiche in merito ritenendo, comunque, di dover andare ad esplicitare meglio tali oneri quantificando le cifre economiche ad uso e consumo del Commissario Giudiziale.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate ed effettuate a partire dalla documentazione analizzata catastalmente, lo scrivente sottolinea come debba essere correttamente ripristinato l'allineamento tra quanto effettivamente presente sui luoghi e quanto rappresentato all'interno della planimetria catastale, sia nel merito delle destinazioni d'uso indicate che dei tramezzi. Pertanto, si rende necessario un nuovo deposito catastale di una planimetria in grado di rappresentare la situazione effettiva dei luoghi.

Per provvedere all'adeguamento catastale si prevede un importo di 2.500,00 € (al netto dell'IVA di legge, delle spese catastali e degli ulteriori accessori di Legge) derivanti dalla parcella da corrispondere ad un tecnico abilitato per tale variazione. Lo scrivente puntualizza il fatto che gli oneri catastali ammontano, per una pratica di questo tipo, ad € 50,00. La variazione catastale prevista dovrà andare a fornire un deposito di una nuova planimetria e la modifica in mappa al Catasto Terreni tale da rendere coerente l'impronta del fabbricato con quanto depositato al Catasto Fabbricati.

Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, si fa riferimento alla documentazione relativa all'Istanza di Condono edilizio n°4576 del 28 agosto 1986 a nome di Geo Corda (a cui è subentrato SU.GI.CA. S.r.l.) per cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale, accorpamento di unità immobiliari ed opere interne; L'istanza non è ancora stata portata a compimento, nonostante le integrazioni fornite dalla proprietà nel 2016.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La documentazione non ancora autorizzata dall'U.T.C. di Cagliari viene riportata all'interno degli allegati alla relazione di perizia redatta da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta debitrice al quale si rimanda per la consultazione. In particolare, per il raffronto di seguito proposto si farà riferimento alle planimetrie relative al sopra citato titolo edilizio non ancora conseguito ma in fase di acquisizione.

Dal confronto tra lo stato reale e quello progettuale in fase di approvazione emerge come lo stato dei luoghi sia generalmente coerente con quanto in fase di autorizzazione dal punto di vista dimensionale e volumetrico ma presenta alcune incongruenze di carattere minore, comunque suscettibili di riordino al fine di raggiungere l'inequivocabile liceità urbanistica dell'immobile oggetto di perizia. Tali incongruenze coincidono con quelle già a suo tempo identificate da parte dei tecnici all'epoca incaricati. Le difformità individuate ai punti superiori rappresentano degli abusi formali, ovvero delle mere difformità tra la rappresentazione dello stato progettuale approvato e la realtà. Qualora, all'epoca della presentazione del progetto fosse stata rappresentata la situazione attualmente rilevabile, il progetto sarebbe comunque stato approvato non sussistendo alcuna ostativa. Per quanto sopra tali abusi risultano sanabili. Al fine di regolarizzare tale incongruenza dovrà procedersi ad una ulteriore integrazione alla citata pratica di condono per l'ottenimento del provvedimento di sanatoria già in fase di istruttoria.

Per effettuare tali modifiche, integrazioni e portare a compimento l'iter procedurale con l'ottenimento del titolo di Condono in sanatoria dovrà essere predisposta una pratica urbanistica da parte di tecnico abilitato. Per la redazione e presentazione di tale pratica lo scrivente individua un importo di 1.500,00 € (al netto dell'IVA di legge e degli ulteriori accessori di Legge) derivanti dalla parcella da corrispondere ad un tecnico abilitato per tale prestazione, dagli oneri amministrativi e di segreteria.

Come più volte accennato in precedenza la palazzina a destinazione d'uso commerciale risulta priva del certificato di agibilità. Il provvedimento di Condono andrà in deroga rispetto all'agibilità. Resta fermo il fatto che qualsiasi modifica, soprattutto impiantistica, finalizzata al ripristino dell'esercizio nell'immobile di cui al Lotto 4 necessiterà di un successivo certificato di agibilità che sarà a cura e spese del futuro esercente. Tali oneri non vengono quantificati da parte dello scrivente in quanto non può, allo stato attuale, conoscersi l'entità delle modifiche ipoteticamente apportate all'immobile da parte di un futuro esercente attività commerciale.

Nel seguito si riporta, invece, la componente IMU dovuta dal 2022 e valida, grossomodo, anche come presunzione per l'anno 2023.

Al fine di effettuare il calcolo, è stata reperita la rendita catastale del complesso edilizio di categoria C/1 (Negozi e botteghe) pari a € 13.151,47. 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 sopra indicata si è partiti dunque da tale valore andando ad interpolare i dati comunali.

A tale proposito è derivata una rendita catastale complessiva scaturente dalla particella C/1 di € 13.151,47 con un contributo IMU da essa derivante di € 6.531,68 per l'anno in corso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Andando a replicare il calcolo per le annualità 2023, 2024, ad esempio, si ottiene la componente IMU dovuta dal 2022 fino alla data di presunta chiusura della Procedura di Concordato Preventivo, moltiplicando i contributi per le annualità restanti dal giorno d'oggi alla futura data di chiusura della procedura.

4.4.6. 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.
La località all'interno del quale è ubicato l'immobile è gravata da dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 1497/1939. Secondo quanto sopra riportato, all'atto di ogni potenziale e futura modifica sostanziale in capo al fabbricato la procedura sarà comunque soggetta a rilascio dei nulla osta. Tale circostanza costituisce una limitazione nella potenziale attività edilizia realizzabile sui luoghi. Il Codice SITAP è il 200010 e costituisce vincolo. Descrizione: Quartiere Di Castello, Villanova, Stampace E Marina, Con Le Zone Piazza Yenne, Torri Pisane, Cattedrale, Palazzo Boi, Il Castello, Viale Merello, Sito Nel Comune Di Cagliari Ha, Una Struttura Particolare - Pubblicazione: Gu N. 173 Del 1977-06-27 - Emissione: 1977-06-08 - Legge istitutiva: L1497/39 A1 P3-4 - Decreto Che Modifica Un Vincolo Esistente - Modificabilità Previa Autorizzazione.

4.4.7. 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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:
"(…)
La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a 275,28 mq, come meglio specificato nella tabella seguente e nella planimetria di rilievo (All. 6.2).

Calcolo superficie commerciale			
	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano Terra			
Locale commerciale	88,19	1,00	88,19
Piano Primo			
Locale commerciale	103,90	1,00	103,90
Balconi	1,17	0,20	0,23
Piano Secondo			
Locale commerciale	78,16	1,00	78,16
Terrazza	32,02	0,15	4,80
Sommano			275,28

(…)".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.4.7.1. OMISSIS

4.5. Lotto 5 – "Appartamento sito in Cagliari, via S'Ecca Manna, 12 – Sub. 12"

4.5.1. Inquadramento urbanistico

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

Attualmente il complesso edilizio abitativo si trova non in esercizio, non in uso e dunque non soggetto alle manutenzioni ordinarie periodiche ed a quelle straordinarie programmate in grado di mantenerne la funzionalità. Al fine di andare a valutare un potenziale reimpiego dell'area contemplandone una trasformazione dovranno essere valutate tutte le potenzialità urbanistiche consentite da parte degli strumenti attualmente in vigore. Questa dovrà inderogabilmente andare a fissare tutti gli interventi potenzialmente realizzabili sul complesso immobiliare in ipotesi di riuso e trasformazione secondo ogni possibilità consentita. Tale verifica, come precedentemente accennato, dovrà essere multilivello sui diversi ambiti normativi locali, regionali e nazionali.

All'interno del Piano Urbanistico Comunale il complesso edilizio ricade nella Zona Urbanistica omogenea A, Centro storico, all'interno del Perimetro del Piano Quadro per il Centro Storico di Cagliari. L'area di sedime è interna al centro abitato cittadino andando a posizionarsi proprio nella zona più centrale. 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 Cagliari e dai Piani Particolareggiati ad esso subordinati, quali, come sopra già accennato, il Piano Quadro per il Centro Storico e il Piano Particolareggiato per il Centro storico.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

secondo i livelli individuati. Il report nel seguito schematizzato deve intendersi come esaustivo in quanto completo di ogni elemento utile alla valutazione.

3) P.U.C. / Piano Urbanistico Comunale di Cagliari
   Pubblicazione: Bollettino Ufficiale della regione autonoma della Sardegna n.2 del 20/01/2004

Il Piano Urbanistico della città di Cagliari fu pubblicato nel B.U.R.A.S. n 2 del 20/01/2004 dopo formale verifica di coerenza con determina del Direttore Generale della pianificazione urbanistica territoriale e vigilanza edilizia delle Regione Sardegna n 779/DG del 5 dicembre 2003 conseguente all'adozione definitiva avvenuta con Delibera del Consiglio Comunale del 08/10/2003.

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 A, Centro storico.

Nel seguito si riporterà quanto previsto dagli articoli 10 e 13 delle N.T.A. del richiamato P.U.C. in rapporto alle destinazioni d'uso ammesse ed agli interventi edilizi consentiti, successivamente si passerà alla pianificazione urbana per la sottozona A.

La disciplina riguardante la zona urbanistica omogenea Zona A viene trattata all'interno dell'Articolo 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C..

Di seguito si riporta quanto incluso all'interno dell'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. di Cagliari dove vengono fissate e categorizzate le destinazioni d'uso ammesse nelle diverse zone urbanistiche omogenee. Tale articolo viene riportato a supporto di ciò che verrà inserito, successivamente, per l'immobile oggetto di perizia.

"(...) *ART. 10 DEFINIZIONI GENERALI DELLE DESTINAZIONI D'USO*
CATEGORIA A) USO RESIDENZIALE
A.1) ABITAZIONI
Gli edifici di abitazione comprendono alloggi in senso stretto, spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, depositi...), gli spazi condominiali di servizio (scale, androni, locali tecnici, gioco bambini, lavanderie condominiali...) e le autorimesse private.
A.2) STUDI PROFESSIONALI
Comprendono le attività professionali nei diversi settori, di carattere prevalentemente privato, che non prevedono un alto concorso di pubblico. Pur senza definire specifiche soglie dimensionali, sono funzionali ai suddetti usi organismi edilizi caratterizzati da un forte frazionamento delle singole attività.
Sono certamente classificati studi professionali i locali dove svolgono la propria attività professionisti iscritti a albi, ordini o collegi regolarmente istituiti.
CATEGORIA B) USO COMMERCIALE B.1) ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO
Gli esercizi commerciali di tipo alimentare e non alimentare al dettaglio, sono, classificati, ai fini dell'autorizzazione commerciale, come esercizi di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq), medie strutture di vendita (superficie di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

vendita tra 251 mq e 2500 mq) e grandi strutture di vendita (superficie di vendita oltre 2500 mq).

È classificato centro commerciale una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Nelle diverse zone urbanistiche, fatto salvo quanto stabilito per le zone A dal Piano Quadro del Centro Storico, all'atto del rilascio dell'autorizzazione a svolgere l'attività commerciale, dovrà essere verificato il rispetto delle dimensioni limite delle superfici di vendita, in relazione alle diverse zone urbanistiche e alle tipologie degli esercizi.[1]

B.2) ATTIVITA' COMMERCIALI ALL'INGROSSO

Magazzini e depositi, di tipo alimentare e non alimentare, per la vendita all'ingrosso con rigorosa esclusione di attività commerciali al dettaglio. Nei magazzini sono compresi oltre le superfici di vendita anche gli spazi per servizio, per modesti processi di trattamento delle merci strettamente complementari, gli uffici e gli spazi tecnici.

È ammessa la presenza di un alloggio per il personale di custodia.

B.3) CENTRI COMMERCIALI INTEGRATI

Il centro commerciale integrato comprende qualsiasi tipo di attività commerciale al dettaglio, nei settori alimentari e non alimentari. Sono ammissibili i pubblici esercizi, le attività espositive direttamente connesse alle attività commerciali, le agenzie, gli sportelli bancari, gli uffici postali, e simili. Comprende oltre le superfici di vendita gli spazi di servizio, di magazzino, le mense e gli spazi tecnici.

B.4) PUBBLICI ESERCIZI

Ristoranti, bar, trattorie, con esclusione di locali per spettacolo e svago.

CATEGORIA C) USO DIREZIONALE C.1) ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE

Istituti secondari, scuole di specializzazione, scuole professionali, sedi universitarie e per la ricerca. Le attrezzature comprendono anche gli spazi per le funzioni di servizio (laboratori, strutture specialistiche…) e di supporto, nonché gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di servizi quali bar, mense, sedi di rappresentanza e associative, sale riunione e auditorium, alloggio per il personale di custodia.

C.2) ATTREZZATURE POLITICO-AMMINISTRATIVE E SEDI ISTITUZIONALI:

Le attrezzature politico-istituzionali comprendono le sedi politiche, amministrative, sindacali e di rappresentanza, le sedi per gli uffici decentrati dello Stato. Le attrezzature comprendono anche gli spazi per le funzioni di servizio e di supporto, nonché gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di servizi quali bar, ristoranti, mense, sedi di rappresentanza e associative, sale riunione, alloggio per il personale di custodia e di servizio, nei limiti consentiti dalla Normativa vigente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

C.3) GRANDI UFFICI E DIREZIONALITA' A FORTE CONCORSO DI PUBBLICO:
Comprendono gli uffici di grande dimensione, le attività direzionali di carattere collettivo, le attività amministrative, finanziarie, assicurative e di rappresentanza di interesse generale, quando presentano un elevato concorso di pubblico. Tale ultimo requisito si intende presente quando almeno la metà delle attività insediate (misurate in Su sul totale della Su prevista) sono caratterizzate da un rapporto organico e continuativo con il pubblico. Sono compresi gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori e di archivio, gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.
C.4) UFFICI E DIREZIONALITA' A BASSO CONCORSO DI PUBBLICO
Comprendono gli usi di cui alla precedente destinazione quando meno della metà delle attività insediate (misurate in Su sul totale della Su prevista) sono caratterizzate da un rapporto organico e continuativo con il pubblico. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.
C.5) SERVIZI PER L'INDUSTRIA, LA RICERCA, IL TERZIARIO SPECIALIZZATO
Comprendono le sedi per ricerca, gli uffici per l'import-export, per la gestione industriale, il marketing, il leasing, il factoring, ivi compresi i processi produttivi complementari, ed in genere il terziario avanzato e specializzato operante nell'area della produzione di servizi reali alle imprese. Sono compresi gli spazi di supporto e di servizio, bar e mense, i locali accessori e di archivio, gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.
CATEGORIA D) USO RICETTIVO – CULTURALE D.1) ATTIVITA' RICETTIVE DI TIPO ALBERGHIERO ED EXTRAALBERGHIERO
Comprendono alberghi, pensioni, locande, residence, con riferimento sia agli spazi adibiti alla ricezione, sia agli spazi di servizio, quali cucine, lavanderie, spazi tecnici, rimesse, sia agli spazi di soggiorno e ristoro, quali ristoranti, bar, sale congressi, sale riunioni....
D.2) ABITAZIONI COLLETTIVE: COLLEGI, CONVITTI, CONVENTI
Comprendono collegi, convitti, conventi, case di riposo, case per studenti, sedi carcerarie, case-famiglia, centri di sostegno alle persone svantaggiate. Sono compresi gli spazi di supporto e di servizio, bar e mense, i locali accessori e di archivio, gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.
D.3) LOCALI PER LO SPETTACOLO E LO SVAGO
Cinema, multisale, teatri, centri congressuali, locali da ballo, sale di ritrovo, palestre. Comprendono, oltre gli spazi destinati al pubblico, gli spazi per attività complementari, di servizio e di supporto, gli uffici, gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.
D.4) ATTREZZATURE CULTURALI
Sedi per mostre ed esposizioni, centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, musei, biblioteche, sale riunione, servizi sociali pubblici e privati. Comprendono gli spazi per attività complementari, di servizio e di supporto, gli uffici, gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

D.5) FIERE E MOSTRE

Comprendono le attività di tipo fieristico-espositivo, mostre ed attività analoghe, congressuale, di spettacolo, con riferimento sia agli spazi per il pubblico sia agli spazi di servizio e supporto, uffici, agenzie ed altri usi complementari. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

CATEGORIA E) USO SOCIO-SANITARIO E.1) ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE

Le attrezzature sociosanitarie comprendono ospedali, cliniche, [2] servizi per gli anziani, per i portatori di handicap, day-hospital, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati per persone o animali.[3] Le attrezzature comprendono gli spazi per le funzioni complementari, gli spazi di servizio, di supporto, le sale riunione, le sedi di rappresentanza, sindacali e associative, bar, ristoranti, mense, servizi del personale, gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

CATEGORIA F) USO ARTIGIANALE F.1) ARTIGIANATO DI SERVIZIO COMPATIBILE CON I CONTESTI RESIDENZIALI

Comprende l'artigianato di servizio alla residenza e alle attività urbane e tutte le attività di tipo artigianale che non sviluppino lavorazioni di tipo produttivo comportanti esigenze depurative specifiche, sia per i reflui che per le emissioni nell'atmosfera o per l'inquinamento sonoro, Sono compresi gli spazi destinati ad attività artigianali vere e proprie, gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino, e gli spazi tecnici.

È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

F.2) ARTIGIANATO PRODUTTIVO COMPATIBILE E INCOMPATIBILE CON I CONTESTI RESIDENZIALI

Comprende l'artigianato produttivo che comporta lavorazioni con esigenze depurative specifiche sia per i reflui che per le emissioni nell'atmosfera o per l'inquinamento sonoro. Sono compresi gli spazi produttivi veri e propri, uffici, magazzini, spazi espositivi, spazi di servizio e supporto, mense e spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

CATEGORIA G) IMPIANTI E INFRASTRUTTURE G.1) PARCO URBANO E TERRITORIALE

Aree verdi con funzione prevalente di protezione naturalistica a servizio del sistema urbano e territoriale. Le aree incluse nel parco urbano possono essere di proprietà pubblica e/o privata.

G.2) IMPIANTI TECNICI DI SCALA URBANA

Insediamenti ed impianti relativi alle reti tecnologiche ed ai servizi tecnologici urbani e gli impianti produttivi, quali le centrali e sottocentrali tecnologiche, gli impianti di adduzione, distribuzione e smaltimento, gli impianti per la regolazione delle acque, gli impianti per il trattamento dei rifiuti e simili. Sono compresi gli spazi di servizio, di supporto, i locali accessori e gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

G.3) ATTREZZATURE FUNZIONALI E SERVIZI TECNICI URBANI

Le attrezzature funzionali comprendono: stazioni ferroviarie e per l'autotrasporto, sedi delle aziende di trasporto pubblico, centri intermodali. Le attrezzature comprendono anche gli spazi complementari e di servizio, come depositi, rimesse, officine, spazi per il pubblico, spazi commerciali, bar e ristoranti, mense, sedi sindacali e spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

G.4) PARCHEGGI ATTREZZATI DI USO PUBBLICO

Garage ed autorimesse entro e fuori terra, spazi per usi complementari ed accessori con rampe, corsie, spazi di servizio e di supporto e spazi tecnici. È ammessa la presenza di officine, lavaggi auto, piccole attività commerciali, bar, piccoli uffici, fino ad una quota corrispondente al 20% della Su destinata alle autorimesse.

G.5) CIMITERI

Attrezzature ed impianti di carattere cimiteriale, per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono anche comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali ed i servizi per il pubblico.

G.6) DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

Attrezzature ed i servizi relativi alle attività di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica, di servizio, di lavaggio. È ammessa la presenza di piccole attività commerciali specializzate, bar, ristoro.

USI ASSIMILABILI PER ANALOGIA.

Ove si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti nelle destinazioni sopra elencate, si procede per analogia, assimilando tali usi a quelli previsti dal presente articolo, aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione ed, in particolare, sui parcheggi.

PARCHEGGI PERTINENZIALI.

I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di esse, adibite allo stazionamento di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.

Nei parcheggi pertinenziali, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a mt 2,5 x 5,0.

Ai fini del rispetto della Legge 24 marzo 1989, n. 122, la superficie convenzionale di un "posto auto", comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq 25.

I parcheggi pertinenziali devono essere di uso comune. Pertanto, devono essere collocati ad una distanza non maggiore di 300 mt e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dal pubblico; possono trovarsi all'interno di aree recintate e in tal caso ne dovrà essere sempre garantita l'accessibilità nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è aperta al pubblico.

FORMAZIONE PROFESSIONALE CORRELATA ALL'ATTIVITÀ CHE SI EFFETTUA NELL'IMMOBILE.

In tutti i fabbricati, a qualsiasi uso destinati, è ammesso, e non costituisce mutamento della destinazione d'uso, l'utilizzo di una quota non superiore al 20%

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

della superficie di calpestio di ogni singola unità immobiliare per lo svolgimento di attività di formazione professionale nei casi in cui la formazione suddetta sia correlata all'attività che si effettua nel medesimo immobile. [4]

Note

1. Con Determinazione del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia dell'Assessorato agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna del 05/12/2003 n 779/DG è stata cassata la parte finale del comma che recitava:

<<indicate nel doc. 4 allegato alla Deliberazione di C.C. n 20 del 29.04.2003, recepito integralmente nel P.U.C. quale allegato d) delle presenti Norme di Attuazione.>> in quanto è stata ritenuta non coerente con il quadro normativo sovraordinato in quanto in contrasto con le direttive regionali sul commercio. In relazione a tale aspetto valgono pertanto le direttive regionali di cui alla Delibera di Giunta Regionale RAS 55/108 del 29/12/2000.

2. La parola "ambulatori" è stata cassata a seguito di variante adottata con DCC 66/2006, approvata con DCC 124/2006 e vigente dal 23/02/2008, BURAS n 6.

3. Le parole "per persone o animali" sono state inserite a seguito di variante adottata con DCC 66/2006, approvata con DCC 124/2006 e vigente dal 23/02/2008, BURAS n 6.

4. L'intero ultimo comma "FORMAZIONE PROFESSIONALE CORRELATA ALL'ATTIVITÀ CHE SI EFFETTUA NELL'IMMOBILE" è stato inserito a seguito di variante adottata con DCC 66/2006, approvata con DCC 124/2006 e vigente dal 23/02/2008, BURAS n 6 (…)".

Di seguito si riporta quanto incluso all'interno dell'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. di Cagliari dove vengono fissati e categorizzati gli interventi potenzialmente realizzabili nelle trasformazioni edilizie. Tale articolo viene riportato al fine di individuare, successivamente, con certezza quanto potenzialmente effettuabile sull'immobile oggetto di perizia.

"(…) ART. 13 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi di trasformazione edilizia o urbanistica sono così classificati:

a) manutenzione ordinaria (Art. 3 R.E.);

b) manutenzione straordinaria (Art. 4 R.E.);

c) restauro e risanamento conservativo (Art. 5 R.E.);

d) ristrutturazione edilizia (Art.6 R.E.);

e) ristrutturazione urbanistica (Art. 11 R.E.);

f) nuova costruzione (Art. 8 R.E.);

g) ampliamento (Art. 9 R.E.);

h) demolizione (Art. 10 R.E.);

i) mutamento della destinazione d'uso (Art. 7 R.E.).

Per la definizione degli interventi consentiti nel centro storico, si fa riferimento alle categorie definite dall'art.5 del Piano Quadro (…)".

Al seguente articolo 15 delle N.T.A. vengono invece definite le Zone urbanistiche omogenee A.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

"ART. 15 LA ZONA A

Sono classificate zone A le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

Tali zone sono individuate nella zonizzazione di Piano riportante la perimetrazione di zona e la localizzazione delle aree destinate a servizi.

La normativa urbanistica specifica è contenuta nel Piano Quadro del Centro Storico".

Come precedentemente già individuato, agli articoli 4, 5, 17, 20 del Piano Quadro per il recupero del centro storico di Cagliari vengono meglio definiti gli interventi e le classificazioni necessarie ad inquadrare la normativa sulla zona urbanistica di riferimento.

"Articolo: 4 - CLASSIFICAZIONE DELLE UNITÀ STORICO - AMBIENTALI.

Ai fini della definizione degli interventi ammissibili, la struttura insediativa del centro storico e delle zone limitrofe individuate con il simbolo BA viene suddivisa in unità storico-ambientali definite, nella loro entità fisico-spaziale, attraverso il riconoscimento dei caratteri ricorrenti di omogeneità del tessuto insediativo e di quelli tipo-morfologici degli oggetti edilizi, che risultano in tal senso rappresentativi della storia e delle culture locali.

Le unità storico-ambientali (comprendenti edifici, complessi edilizi, tessuti omogenei e spazi attualmente liberi) sono così classificate:

a1 - monumenti ed edifici di valore storico e architettonico ed aree di pertinenza;

a2 - edifici e complessi edilizi di valore storico, grandi contenitori edilizi prevalentemente pubblici e loro pertinenze;

b1 - aree edificate nelle quali gli edifici ed i complessi edilizi di valore storico documentario costituiscono parte integrante di un tessuto urbano complessivamente conservato;

b2 - aree edificate nelle quali edifici e complessi edilizi hanno mantenuto individualmente i loro caratteri storici originari in un tessuto urbano parzialmente conservato;

b2/p - aree edificate nelle quali edifici e complessi edilizi hanno mantenuto individualmente i loro caratteri storici originari in un tessuto urbano parzialmente conservato;

b3 - aree, edifici e complessi edilizi appartenenti al tessuto urbano storico, in condizioni accertate di degrado irreversibile;

b - zone edificate di margine o intercluse prive di caratteri di omogeneità che necessitano di un intervento di riassetto unitario;*

c1 - aree attualmente vuote ma storicamente edificate, di cui risulta opportuno il ripristino della continuità edilizia e la ricostituzione del tessuto urbano storico;

c2 - aree attualmente vuote, seppure storicamente edificate, di particolare rilevanza per l'allestimento dei servizi sociali nel tessuto urbano storico;

c3 - aree non edificate interstiziali strategicamente rilevanti per la rifunzionalizzazione e la riqualificazione del tessuto storico;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

c4 - aree non edificate di rilevante interesse per la rifunzionalizzazione del tessuto storico;
c - aree libere nelle zone di margine e di transizione tra tessuto urbano storico e zone di completamento con funzioni di connettivo strutturale;*
d1 - edificazione recente di fine secolo o dei primi del 900;
d2 - edifici o complessi edilizi di costruzione post-bellica, incongrui con il tessuto urbano storico per i loro caratteri tipologici, architettonici e/o funzionali ma dimensionalmente compatibili;
d2/p - edifici o complessi edilizi di costruzione post-bellica, incongrui con il tessuto urbano storico per i loro caratteri tipologici, architettonici e/o funzionali ma dimensionalmente compatibili;
d3 - edifici o complessi edilizi di costruzione post-bellica, incongrui con il tessuto urbano storico per la loro volumetria, oltre che per i loro caratteri tipologici, architettonici e/o funzionali;
d - edifici, complessi edilizi e loro pertinenze appartenenti a strutture pubbliche o private di servizio;*
e1 - ville e giardini storici;
e2 - villini ed edifici storici con giardino, case a corte campidanesi;
PR - piano di recupero;
La stessa articolazione delle unità storico ambientali vale per le zone BA, zone di margine con prevalenza di edificazione recente, prive di significativo tessuto urbano storico da conservare.
Articolo: 5 - CATEGORIE E STRUMENTI DI INTERVENTO
Gli interventi ammissibili vengono definiti così come previsto dalla normativa vigente per il recupero del patrimonio edilizio esistente e per la riqualificazione dei centri storici (L. 457/1978 artt. 30 e 31, L. 47/1985 artt. 8 e 9, L. 179/1992 artt. 12, 15 e 16, L.R. 45/1989, L.R. 20/1991; restano altresì ferme le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1089/1939 e 1497/1939). In particolare si distinguono:
A. CATEGORIE DI INTERVENTO

- *Manutenzione ordinaria. Si intendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.*
- *Manutenzione straordinaria. Si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.*
- *Restauro. Gli interventi sono mirati alla conservazione dell'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *Eventuali interventi di manutenzione straordinaria sono consentiti limitatamente ad opere conformi ai criteri del restauro scientifico. Il progetto dovrà essere sottoposto al preventivo parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici e, se del caso, di quella Archeologica.*
- *Risanamento conservativo. Gli interventi sono mirati a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.*
- *Risanamento con vincoli morfologici. Gli interventi sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio e l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso. La proposizione progettuale dovrà garantire la conservazione dei caratteri tipologici e degli elementi costruttivi e decorativi di carattere architettonico e storico-ambientale.*
- *Ristrutturazione edilizia. Gli interventi sono rivolti a trasformare gli edifici mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, anche attraverso parziale demolizione e ricostruzione. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, ma senza aumento della volumetria esistente regolarmente assentita dalla Amministrazione Comunale.*
- *Ristrutturazione edilizia con vincoli morfologici. Gli interventi sono rivolti a trasformare gli edifici mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, anche attraverso parziale demolizione e ricostruzione. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti e sono assoggettati a vincoli morfologici (relativi alle altezze, agli allineamenti, al mantenimento degli elementi strutturali e della distribuzione verticale, alla conservazione ed al ripristino di elementi architettonici e/o artistici, all'uso dei materiali). Le soluzioni proposte, la cui ammissibilità dovrà essere verificata in sede di progetto secondo quanto previsto dalle presenti*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

norme, faranno riferimento in tutti i casi all'Abaco dei tipi edilizi e dei tipi di tessuto urbano e ad eventuale documentazione storica d'archivio.

- *Ristrutturazione edilizia con ripristino morfologico. Gli interventi sono rivolti a trasformare gli edifici mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, anche attraverso parziale demolizione e ricostruzione. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nelle zone in condizioni accertate di degrado irreversibile, gli interventi di ricostruzione sono assoggettati a vincoli morfologici (relativi alle altezze, agli allineamenti, alla riproposizione tipologica, alla conservazione ed al ripristino di elementi architettonici e/o artistici, all'uso dei materiali, alle masse volumetriche preesistenti). Le soluzioni architettoniche dovranno essere rispettose dei caratteri del luogo, dovranno assicurare le preesistenti condizioni statiche agli edifici contigui che saranno verificate in sede di progetto. In tutti i casi, nella ricostruzione si farà riferimento all'Abaco dei tipi edilizi e dei tipi di tessuto urbano e ad eventuale documentazione storica d'archivio.*
- *Nuova costruzione. Laddove consentita, si intende riferita ad un organismo architettonico edilizio totalmente differente da forme e volumetrie preesistenti. Gli interventi potranno essere assoggettati a Piano di Recupero esteso alla dimensione spaziale dell'unità storico-ambientale interessata.*
- *Ristrutturazione urbanistica. Gli interventi sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. La proposizione della nuova configurazione dell'assetto spaziale, di iniziativa privata o pubblica, dovrà attuarsi nella predisposizione di un Piano di Recupero esteso alla dimensione dell'unità storico-ambientale, che preveda anche la riqualificazione degli spazi di pertinenza dei complessi edilizi pubblici e/o privati.*
- *Ristrutturazione urbanistica con vincoli morfologici. Gli interventi sono rivolti a ricostituire il tessuto urbanistico-edilizio mediante un insieme sistematico di interventi nella proposizione di una nuova configurazione dell'assetto spaziale.*
- *L'intervento di ristrutturazione urbanistica potrà essere assoggettato a vincoli morfologici relativi alle volumetrie ed agli allineamenti. Le soluzioni proposte potranno fare riferimento all'Abaco dei tipi di tessuto urbano e ad eventuale documentazione storica d'archivio.*
- *Cambio di destinazione d'uso. Si intende il passaggio con o senza opere da abitazione ad altre attività e viceversa. Non costituisce cambio di destinazione l'uso di residenze per studio professionale. Per tutti i cambi di destinazione d'uso proposti si renderà in ogni caso necessaria la verifica degli standards urbanistici, secondo la normativa vigente, e come specificato all'art. 20 della presente normativa.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

B. STRUMENTI DI INTERVENTO

- *Piano di recupero. In alcuni casi particolari, le modalità di intervento verranno rese esplicite nella proposizione di un Piano di Recupero di iniziativa privata o pubblica esteso alla dimensione territoriale configurata dalla specifica unità storico ambientale.*
  I piani di recupero di iniziativa privata dovranno essere presentati al Comune da proprietari di immobili e di aree rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati, da soli o riuniti in consorzio volontario od in cooperativa.
  Il progetto dovrà essere redatto da un tecnico abilitato ai sensi delle vigenti disposizioni ed iscritto all'Albo Professionale e dovrà contenere i seguenti elaborati:
  - *relazione tecnica illustrante i criteri informatori che hanno portato alla soluzione progettuale con particolare riferimento ai calcoli ed ai dati relativi ai parametri edilizi ed urbanistici adottati;*
  - *planimetria stralcio del Piano Quadro per il Recupero del Centro Storico con l'individuazione dell'area interessata dal Piano di Recupero entro cui ricadono gli immobili interessati alla proposta di piano;*
  - *planimetrie, in scala 1:200, dello stato di fatto, relativi agli edifici esistenti, con la rappresentazione dei caratteri tipologici e funzionali e la descrizione delle loro condizioni statiche;*
  - *planimetrie, in scala non inferiore a 1:500 rappresentante lo stato di fatto delle infrastrutture tecnologiche esistenti, della viabilità e dell'arredo urbano;*
  - *planimetrie, in scala non inferiore a 1:500, contenenti le proposte progettuali e, in particolare, l'individuazione delle unità minime di intervento nonché la descrizione delle operazioni ammissibili per gli edifici e per le aree interessate dal piano;*
  - *profili regolatori degli edifici, in scala non inferiore a 1:200, rappresentanti la situazione attuale e la variazioni conseguenti alle proposte progettuali relative a tutti i prospetti;*
  - *planimetrie, in scala 1:200, relative alla proposizione progettuale con l'evidenziazione della eventuale nuova edificazione e degli edifici per i quali sono previsti interventi di modificazione strutturale e/o funzionale;*
  - *norme tecniche di attuazione con la precisazione in dettaglio delle modalità operative degli interventi;*
  - *planimetrie storiche catastali con riferimento alle trasformazioni storiche intervenute nell'area oggetto del piano, l'elenco delle ditte, il calcolo delle superfici e dei volumi ed i relativi valori dell'imponibile catastale attribuiti alle singole ditte;*
  - *relazione geologica e geotecnica a firma di tecnici abilitati;*
  - *schema di convenzione e atto da cui risulti che i proponenti rappresentino in base all'imponibile catastale almeno i 3/4 delle proprietà interessate dallo studio.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *La realizzazione degli interventi è subordinata al rilascio delle concessioni edilizie ed al compimento di tutti gli adempimenti previsti a seguito della stipula della convenzione tra il Comune ed i proponenti, intesa a determinare impegni e tempi per la realizzazione degli interventi secondo le forme, le tipologie e le modalità operative previste nel piano, in coordinamento con l'esecuzione delle opere e delle infrastrutture tecnologiche previste.*
  La Pubblica Amministrazione ha facoltà di procedere con propria iniziativa, per il perseguimento dei propri programmi istituzionali o in sostituzione dei privati inadempienti, alla predisposizione di Piani di Recupero. I Piani di Recupero saranno approvati secondo le procedure di cui all'art. 21 2 comma e all'art.20 della L.R. 45/89 e successive modificazioni ed integrazioni.
  I Piani di recupero di iniziativa pubblica dovranno essere corredati, oltre che degli elaborati elencati in relazione ai piani d'iniziativa privata, anche del piano particellare d'esproprio e della previsione di massima delle spese da sostenere per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione delle infrastrutture.
  Dopo l'adozione del Piano di Recupero, l'Amministrazione Comunale sospende ogni determinazione sulle eventuali domande di concessione edilizia presentate quando accerti che gli interventi siano in contrasto con le previsioni del piano stesso. Il potere dell'Amministrazione Comunale può essere esercitata a decorrere dalla data della deliberazione di adozione del Piano e fino alla data di approvazione del piano stesso e, in ogni caso, non oltre tre anni dalla data della anzidetta delibera.
  Trascorso quest'ultimo termine, l'Amministrazione Comunale deve pronunciarsi sulle domande in base alle Norme di Attuazione del Piano Quadro per il Recupero del Centro Storico.
  In caso di adozione di modifiche al piano i periodi di cui ai commi precedenti vanno riferiti alla data di adozione della variante.
- *Programma Integrato di Intervento. L'Amministrazione Comunale favorisce la formazione di programmi integrati caratterizzati dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati. I soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro, possono presentare all'Amministrazione Comunale programmi integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale.*

Articolo: 17 - INTERVENTI AMMISSIBILI

In rapporto alla classificazione di cui al precedente art. 4, ed in riferimento alla definizione delle categorie di intervento di cui all'art. 5, per ciascuna unità storico ambientale compresa nelle zone classificate A e BA gli interventi ammissibili sono quelli di seguito elencati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In tutte le unità storico ambientali, ad esclusione di quelle classificate a1 e a2, è consentito il frazionamento delle singole unità abitative, purché l'intervento venga effettuato nel rispetto delle norme regolanti le attività edilizie nell'ambito delle specifiche unità.

Unità storico-ambientale a1

Monumenti ed edifici di valore storico e architettonico e aree di pertinenza

Restauro

Gli interventi sono mirati alla conservazione dell'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi, ivi compresi quelli di manutenzione straordinaria, sono consentiti limitatamente ad opere conformi ai criteri del restauro scientifico per gli edifici di particolare pregio storico-artistico.

Il progetto dovrà essere sottoposto al preventivo parere della Sovrintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici e, se del caso, di quella Archeologica.

Sulla base di una adeguata lettura filologica nella proposizione progettuale si dovranno individuare le superfetazioni da eliminare, in quanto parti incongrue con l'impianto originario e con gli ampliamenti organici del medesimo.

Il progetto dovrà prevedere di norma la conservazione delle destinazioni d'uso esistenti, salvo modifiche di destinazione necessarie per ripristinare le destinazioni d'uso originarie, storicamente documentate, o per garantire una migliore conservazione e fruizione. In ogni caso le modifiche delle destinazioni d'uso dovranno essere compatibili con il rispetto dei caratteri architettonici, funzionali e distributivi dell'edificio e/o del complesso edilizio.

Unità storico-ambientale a2

Edifici e complessi edilizi di valore storico, grandi contenitori edilizi prevalentemente pubblici e loro pertinenze

Risanamento conservativo

Gli interventi sono mirati a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Attraverso il progetto si dovrà documentare la presenza dei caratteri tipologico strutturali e degli elementi costruttivi e decorativi di valore architettonico, storico e ambientale da conservare. Il progetto dovrà essere sottoposto al preventivo parere della Sovrintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici e, se del caso, di quella Archeologica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il progetto potrà prevedere, nel rispetto dei caratteri architettonici funzionali e distributivi dell'edificio, modifiche delle destinazioni d'uso, purché compatibili con il tessuto urbano circostante, previa verifica per le attività commerciali e direzionali delle condizioni di accessibilità e sosta che si ripercuotono sul contesto di appartenenza e limitatamente a quelle artigiane della valutazione delle soglie ammissibili di inquinamento.

Unita storico-ambientale b1

Aree edificate nelle quali gli edifici ed i complessi edilizi di valore storico documentario costituiscono parte integrante di un tessuto urbano complessivamente conservato

Risanamento con vincoli morfologici

Gli interventi sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio e l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso.

La proposizione progettuale dovrà garantire la conservazione dei caratteri tipologici e degli elementi costruttivi e decorativi di carattere architettonico e storico-ambientale. In riferimento all'Abaco dei tipi edilizi e dei tipi di tessuto urbano si potranno individuare soluzioni architettonico formali per il recupero delle volumetrie incongrue, se condonate e/o assentite, e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Il progetto dovrà essere sottoposto al preventivo parere dell'Assessorato alla Pubblica Istruzione, Beni Culturali, Informazione, Sport e Spettacolo della Regione Autonoma della Sardegna.

L'intervento potrà prevedere modifiche parziali delle destinazioni d'uso nel rispetto dei caratteri essenziali definiti dall'Abaco dei tipi edilizi e dei tipi di tessuto urbano purché compatibili con quanto disposto al successivo art. 20.

Unità storico-ambientale b2

Aree edificate nelle quali edifici e complessi edilizi hanno mantenuto individualmente i loro caratteri storici originari in un tessuto urbano parzialmente conservato

Ristrutturazione edilizia con vincoli morfologici

Gli interventi sono rivolti a recuperare gli edifici mediante un insieme sistematico di opere comprendenti il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli interventi sono assoggettati a vincoli morfologici (relativi alle altezze, agli allineamenti, al mantenimento degli elementi strutturali e della distribuzione verticale, alla conservazione ed al ripristino di elementi architettonici e/o artistici, all'uso dei materiali).

Le soluzioni proposte, la cui ammissibilità dovrà essere verificata in sede di progetto secondo quanto previsto dalle presenti norme, faranno riferimento in tutti i casi all'Abaco dei tipi edilizi e ad eventuale documentazione storica d'archivio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'intervento potrà prevedere anche modifiche delle destinazioni d'uso compatibili con la conservazione dei caratteri essenziali definiti dall'Abaco dei tipi edilizi e nel rispetto del disposto di cui al successivo art. 20.

Unità storico-ambientale b2/p

Aree edificate nelle quali edifici e complessi edilizi hanno mantenuto individualmente i loro caratteri storici originari in un tessuto urbano parzialmente conservato

Ristrutturazione edilizia con vincoli morfologici

Gli interventi sono rivolti a recuperare gli edifici mediante un insieme sistematico di opere comprendenti il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Gli interventi sono assoggettati a vincoli morfologici (relativi alle altezze, agli allineamenti, al mantenimento degli elementi strutturali e della distribuzione verticale, alla conservazione ed al ripristino di elementi architettonici e/o artistici, all'uso dei materiali).

Le soluzioni proposte, la cui ammissibilità dovrà essere verificata in sede di progetto secondo quanto previsto dalle presenti norme, faranno riferimento in tutti i casi alla documentazione storica d'archivio.

L'intervento potrà prevedere anche modifiche delle destinazioni d'uso compatibili con la conservazione dei caratteri essenziali dei tipi edilizi e nel rispetto del disposto di cui al successivo art. 20.

Unita storico-ambientale b3

Aree, edifici e complessi edilizi appartenenti al tessuto urbano storico in condizioni accertate di degrado irreversibile

Ristrutturazione edilizia con ripristino morfologico

Gli interventi sono rivolti a trasformare gli edifici mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, anche attraverso parziale demolizione e ricostruzione. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, ma senza aumento della volumetria esistente regolarmente assentita dalla Amministrazione Comunale

Nelle zone in condizioni accertate di degrado irreversibile, gli interventi di ricostruzione sono assoggettati a vincoli morfologici (relativi alle altezze, agli allineamenti, alla riproposizione tipologica, alla conservazione ed al ripristino di elementi architettonici e/o artistici, all'uso dei materiali, alle masse volumetriche preesistenti). Le soluzioni architettoniche dovranno essere rispettose dei caratteri del luogo, dovranno assicurare le preesistenti condizioni statiche agli edifici contigui che saranno verificate in sede di progetto. In tutti i casi, nella ricostruzione si farà riferimento all'Abaco dei tipi edilizi e ad eventuale documentazione storica d'archivio.

L'intervento potrà prevedere modifiche parziali o totali delle destinazioni d'uso precedenti purché rispettose dei caratteri essenziali definiti dall'Abaco dei tipi edilizi e delle indicazioni di cui al successivo art. 20.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*Unità storico-ambientale b**

Zone edificate di margine o intercluse prive di caratteri di omogeneità che necessitano di un intervento di riassetto unitario

Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. La proposizione della nuova configurazione dell'assetto spaziale, di iniziativa privata o pubblica, dovrà attuarsi nella predisposizione di un Piano di Recupero esteso alla dimensione dell'unità storico ambientale, che preveda anche la riqualificazione degli spazi di pertinenza dei complessi edilizi pubblici e/o privati.

Gli interventi di demolizione nell'ambito dell'unità storico-ambientale sono limitati alle superfetazioni ed agli edifici di recente costruzione incongrui col tessuto storico.

Le nuove costruzioni non potranno comunque superare l'indice fondiario di 3 mc/mq, avuta in conto anche la volumetria derivante dall'edificato di cui eventualmente viene proposta la conservazione, e un'altezza massima di 3 piani fuori terra.

Il progetto dovrà prevedere destinazioni d'uso compatibili con il contesto urbano di inserimento e la cessione degli standards urbanistici calcolati sul potenziale carico urbanistico conseguente al cambio di destinazione d'uso.

Articolo: 20 - CAMBIAMENTI DELLA DESTINAZIONE D'USO.

Nel caso in cui siano consentite le nuove destinazioni per attività commerciali, uffici, strutture ricettive, sanitarie, è necessario che risulti disponibile una superficie di parcheggio pari al 40% della superficie utile dell'immobile, trasformabile, su richiesta del committente, in un corrispettivo monetario. Dal calcolo della superficie vengono escluse quelle parti non agibili quali cantine, depositi, ecc.

Nell'ambito delle unità storico ambientali classificate da b2 a d3, per gli interventi rivolti al recupero e riuso di edifici con destinazione ad attività turistiche-ricettive, culturali, sociali ed a servizi per l'istruzione, potranno essere assentite soluzioni impiantistiche, tecnologiche e strutturali strettamente necessarie per assicurare la rispondenza alle specifiche normative di settore vigenti, ai requisiti igienico sanitari, nonché l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Nei casi di modifica di destinazione d'uso dei piani terra ad abitazione, deve essere garantito il rispetto dei requisiti igienico sanitari di cui agli articoli 12,13 e 14 delle presenti norme; è inoltre prescritta la realizzazione di un adeguato vespaio o camera d'aria.

Al fine di disciplinare i cambiamenti di destinazione d'uso degli immobili del Centro Storico, sono definite le seguenti categorie di usi:

1. *Funzioni abitative permanenti e/o turistiche, servizi strettamente connessi*

   Sono compresi in tale categoria di usi gli alloggi e gli spazi di servizio, privati e condominiali, nonché eventuali spazi per lavoro domestico, per attività non nocive o moleste. Sono comprese inoltre le abitazioni collettive (collegi, convitti, conventi, case di riposo, studentati, ecc.) e relativi servizi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. *Attività di servizio pubbliche e private, di tipo diffuso*
   Sono compresi in tale categoria di usi le attività di cui ai punti seguenti, purché siano insediate in unità edilizie in cui siano presenti altri usi, ed occupino una SU non superiore al 50% della SU complessiva, e comunque non superiore a 200 mq.:
   1. *uffici, studi professionali, artigianato di servizio e laboratori artigianali non molesti o nocivi, attività culturali, sociali, ricreative non moleste e simili;*
   2. *attività commerciali al dettaglio, con riferimento agli spazi di vendita e di servizio, agli spazi tecnici e di magazzino;*
   3. *esercizi pubblici: ristoranti, trattorie, bar, sale di ritrovo (con l'esclusione di locali per lo svago), con riferimento agli spazi destinati al pubblico e agli spazi di servizio, agli spazi tecnici e di magazzino.*
3. *Complessi terziari, direzionali*
   Sono compresi in tali categorie di usi:
   4. *gli uffici (pubblici e privati) di grande dimensione;*
   5. *le attività direzionali e le sedi di rappresentanza di interesse generale, le attività amministrative, finanziarie, assicurative, le sedi di istituti di ricerca, i servizi di informatica e di elaborazione dati;*
   6. *tutte le attività rientranti nel precedente punto 2, qualora occupino una SU superiore a 200 mq.*

   Fanno parte degli usi anche gli spazi di supporto e servizio, le mense e bar, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici. E' ammessa altresì la presenza di alloggi per il personale di custodia.
4. *Commercio all'ingrosso, magazzini, esposizioni, mostre*
   Sono compresi in tale categoria di usi:
   7. *magazzini e depositi, con i relativi uffici, spazi di esposizione*
   8. *attività di esposizione e vendita di auto, elettrodomestici, mobili e prodotti per la casa, macchine utensili, ecc.;*
   9. *esposizioni, mostre.*

   Sono compresi negli usi anche i relativi spazi tecnici, di supporto e di servizio; è ammessa inoltre la presenza di un alloggio per il titolare o il personale di custodia.
5. *Attrezzature per l'artigianato di servizio*
   Sono compresi in tale categoria di usi gli spazi per l'attività artigianale di dimensioni superiori a quelle fissate dal precedente punto 2.
   Sono compresi negli usi gli spazi tecnici, di servizio, di supporto e di magazzino;
6. *Attrezzature culturali e attrezzature per lo spettacolo*
   Sono compresi in tale categoria di usi:
   10. *musei, biblioteche, cinema, teatri*
   11. *sale di ritrovo, centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, di dimensioni superiori a quelle fissate dal precedente punto 2.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sono compresi negli usi gli spazi di servitù, di supporto e tecnici. E' ammessa la presenza di un alloggio di custodia.

7. *Servizi sociali di quartiere*
   Sono compresi in tale categoria di usi tutti quelli indicati dall'art. 3 del DM 2/4/1968 e cioè tutti i servizi per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune e i servizi religiosi.
   Sono inoltre comprese negli usi le attrezzature complementari e le aree scoperte di pertinenza dell'attività principale.
8. *Università e scuole superiori*
   Sono compresi in tale categoria di usi:
   12. *le attività universitarie, i centri di ricerca;*
   13. *le scuole oltre l'obbligo, in tutte le loro articolazioni.*

   Sono compresi negli usi le attrezzature didattiche, di ricerca ed amministrative, con i relativi spazi di servizi, di supporto e tecnici. E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia e di servizi come bar, mense, sedi associative, sale riunioni, ecc.
9. *Attrezzature socio-sanitarie*
   Sono compresi in tale uso ospedali, cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani e i portatori di handicap, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri sanitari di riabilitazione, centri sanitari specializzati, ecc., con i relativi spazi tecnici e di supporto, mense, bar, alloggi di custodia (in rapporto all'articolazione degli insediamenti).
10. *Usi attuali o consolidati*
    La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione o autorizzazione edilizia rilasciata ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, da altri documenti probanti l'uso continuativo specifico dell'immobile antecedentemente alla legge 10/1977.
11. *Variazione delle destinazioni d'uso*
    14. *Non si ha mutamento della destinazione d'uso quando si modifica parzialmente l'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare per non più del 30% della superficie utile e comunque per non più di 30 mq per ciascuna unità immobiliare, quando l'immobile risulti diviso in più unità e tale scorporo di superficie non potrà configurarsi come una nuova unità immobiliare.*
    15. *Le variazioni di destinazione d'uso per le quali non risultino necessarie trasformazioni fisiche degli immobili sono soggette ad autorizzazione qualora comportino il passaggio dall'una all'altra delle categorie indicate ai commi precedenti; sono soggette ad asseverazione qualora riguardino il passaggio da un uso ad un altro compreso nella stessa categoria.*
    16. *Le variazioni di destinazione d'uso accompagnate da intervento*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

edilizio sono soggette alle procedure concessorie previste per tale tipo di intervento.

La domanda di concessione, la domanda di autorizzazione o l'asseverazione riguardanti mutamenti d'uso devono essere accompagnate dal versamento del conguaglio degli oneri di urbanizzazione, qualora quelli relativi alla nuova destinazione siano maggiori di quelli previsti per la destinazione precedente.

Nel caso che il mutamento d'uso sia connesso o meno a trasformazioni fisiche, che comportino aumento del carico urbanistico, esso è comunque subordinato al contestuale ed integrale reperimento degli standards urbanistici previsti dalle disposizioni vigenti.

In questo caso la domanda di concessione e/o autorizzazione deve essere accompagnata dagli atti necessari per l'adeguamento degli standards urbanistici alla nuova destinazione d'uso.

Tale adeguamento dovrà avvenire mediante la cessione degli eventuali maggiori standards di servizi pubblici; il soddisfacimento degli eventuali maggiori standards di parcheggi privati potrà avvenire, laddove è possibile, con nuove realizzazioni od altre modalità. In caso di motivata impossibilità della cessione di spazi per standards pubblici e della realizzazione di parcheggi privati nell'area di proprietà del richiedente, potrà essere ammessa la monetizzazione, sulla base di tabelle definite dall'Amministrazione Comunale con propria delibera. Sarà inoltre ammessa la possibilità di localizzare gli standards dovuti anche su altre aree ricadenti nel Centro Storico di cui il richiedente dimostri la disponibilità; tali aree potranno essere concesse in uso all'Amministrazione Comunale tramite convenzione e garantite all'uso pubblico per tutto il tempo in cui resterà in essere l'attività che richiede tali standards.

Nel caso che il mutamento della destinazione d'uso sia soggetto ad autorizzazione, con conseguente cessione degli eventuali maggiori standard, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: la domanda di autorizzazione dovrà essere corredata da una asseverazione di un professionista abilitato alla progettazione attestante la conformità dell'immobile all'uso richiesto che dovrà essere assentito in ottemperanza a quanto stabilito dagli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti, ivi compreso il presente Piano Quadro.

Nel caso che il mutamento della destinazione d'uso sia soggetto a semplice asseverazione, questa dovrà attestare la conformità dell'uso previsto a quanto stabilito dagli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti, ivi compreso il presente Piano Quadro.

Qualora il Dirigente non si pronunci nel termine di 90 giorni dal ricevimento dell'istanza, il richiedente può dar corso al mutamento di destinazione d'uso previo pagamento dell'eventuale conguaglio tra gli oneri previsti, determinandolo egli stesso in via provvisoria".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Come precedentemente già individuato, agli articoli 17, 18, 20, 30, 31, 33 del Piano Particolareggiato del centro storico di Cagliari vengono meglio definiti gli interventi e le classificazioni necessarie ad inquadrare la normativa sulla zona urbanistica di riferimento.

"Articolo: 17 - Classi di valore del patrimonio urbano

1. *Ad ogni Organismo Edilizio viene attribuita una Classe di valore in funzione del "valore storico- culturale" e del grado di compatibilità con il contesto storico valutato sulla base dei profili indicati all'art. 14, distinguendo tra edifici dei periodi prebellico e postbellico. Oltre ai fabbricati esistenti vengono assegnate distinte "Classi di valore" anche ai ruderi, risalenti al periodo prebellico, ed ai vuoti urbani.*
2. *Gli immobili esistenti sono suddivisi in classi di valore identificate da una sigla composta da tre elementi:*
   2.1 il primo riconosce, e distingue attraverso i numeri romani, gli obiettivi da conseguire ai fini della conservazione, riqualificazione e trasformazione del patrimonio edilizio ed immobiliare esistente (I=Conservazione; II=Riqualificazione; III=Trasformazione).
   2.2 il secondo individua attraverso delle lettere maiuscole il periodo storico di realizzazione (A=periodo prebellico; B=periodo postbellico),
   2.3 il terzo espresso in numeri arabi ha significati differenti per ogni sottoclasse che vengono meglio esplicitati nella relativa parte normativa.
3. *Gli elaborati testuali e grafici denominati "Le Classi di valore", indicano l'appartenenza di ogni edificio ad una classe. Alla medesima classe appartengono gli spazi esterni di ciascun edificio anche qualora non fosse correttamente indicato negli elaborati grafici.*
4. *In quanto oggetto di qualificazione derivante dalle verifiche effettuate sulla base dei profili indicati all'art. 14, la Classe di Valore può essere modificata, qualora venga prodotta tutta la documentazione necessaria a comprovare l'errata classificazione, mediante deliberazione di C.C. riconducibile alle rettifiche di cui all'art. 5 comma 3, lettere a) e b), senza che la variazione costituisca variante al PPCS.*
5. *L'attuazione degli interventi previsti dal Piano, attestata a seguito del conseguimento dell'agibilità, comporta per l'organismo edilizio o l'area interessata l'aggiornamento della relativa "Classe di valore" secondo le procedure di cui all'art. 5 comma 3 lettera e), senza che la variazione costituisca variante al PPCS.*
6. *Per ciascuna Classe di Valore sono specificati gli obiettivi da conseguire e la relativa disciplina normativa ai fini della conservazione, riqualificazione e trasformazione del patrimonio edilizio ed immobiliare esistente.*

Articolo: 18 - Unità minime d'intervento e "complessi edilizi"

1. *Nel PPCS gli ambiti del patrimonio urbano caratterizzati da una destinazione funzionale omogenea e da una stretta relazione tra edifici e spazi liberi pertinenziali costituiscono le Unità Minime di Intervento (UMI). Queste si*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

differenziano in relazione alla dimensione delle aree pertinenziali e alla presenza o meno di diversi fabbricati, tali da costituire in alcuni casi "complessi di beni immobili", in origine funzionalmente connessi, che hanno mantenuto, talvolta parzialmente, tale caratterizzazione.

Le UMI pertanto sono individuate secondo il seguente criterio:

1. *nel caso di aree pertinenziali di estensione significativa rispetto all'edificio esistente mediante diretta individuazione cartografica nell'elaborato grafico Eg 023;*
2. *nel caso di aree pertinenziali di consistenza poco significativa mediante unione delle stesse agli organismi edilizi come individuati nelle schede di analisi;*
3. *nel caso di "complessi di beni immobili" mediante diretta individuazione cartografica nell'elaborato grafico Eg 023;*
4. *nel caso degli "ambiti di ricomposizione e riordino" mediante diretta individuazione cartografica nell'elaborato testuale e grafico Etg 013.*
5. *In ogni caso, in presenza di aree pertinenziali di rilevante estensione non individuate nell'elaborato grafico di piano Eg 023, l'UMI è comunque costituita dall'area che ricomprende gli edifici e tutte le superfici pertinenziali storicamente costituenti un ambito funzionale unitario.*
6. *Gli interventi edilizi devono obbligatoriamente essere riferiti all'intera UMI ad eccezione di quelli che hanno una rilevanza ed incidenza solo su parte dell'immobile senza in alcun modo compromettere la qualità architettonica e paesaggistica complessiva del bene. Sono da considerarsi tali le opere interne che non incidono sulle strutture, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterano lo stato dei luoghi.*

2. *Nel Centro Storico sono presenti diversi complessi edilizi oggi sottoutilizzati per i quali si pone il problema della riconversione funzionale.*

   Tali complessi edilizi sono in parte classificati standard (zone S1 ed S2) ed in parte Servizi Generali (zona G). Gli interventi sui corpi di fabbrica facenti parte dei complessi edilizi sono disciplinati dalle norme delle classi di valore attribuite agli stessi ed, inoltre, devono essere tali da salvaguardare l'impianto storico e tutti i caratteri tipologici, architettonici e costruttivi dell'intero complesso edilizio, che concorrono a determinare il suo valore identitario.

   È ammessa la presentazione di proposte di Programma Integrato ai sensi dalla LR 16/94, attraverso il quale proporre trasformazioni compatibili con l'impianto del complesso immobiliare e con la destinazione d'uso prevalente, che consentano di riutilizzare quelle parti del bene dismesse e non più utilizzate, purché funzionalmente autonome e tali da non interferire con le destinazioni d'uso presenti nelle parti non direttamente interessate dalle modifiche (corpi di fabbrica distinti o meno). Tali proposte si basano sulla convenienza privata ad eseguire l'intervento, con destinazioni d'uso da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

individuare tra quelle tipiche dei servizi generali, a cui deve corrispondere una altrettanto importante convenienza pubblica ad effettuare la trasformazione, nel rispetto dei principi e dei criteri previsti dalla L.R. 16/94.

Articolo: 20 - Ambiti di ricomposizione e riordino

1. *Per alcuni ambiti del centro storico che ricomprendono più lotti contigui nei quali si rende necessaria l'esecuzione di interventi di riqualificazione funzionale, architettonica e paesaggistica coordinata il PPCS prevede specifici "progetti di ricomposizione e riordino". Gli ambiti soggetti a ricomposizione e riordino sono individuati nell'elaborato grafico Eg 023 e le relative previsioni di piano nell'elaborato testuale e grafico Etg 013 contenente le specifiche schede di progetto.*
2. *Gli interventi sono finalizzati alla ricomposizione del tessuto e dei percorsi urbani in funzione della valorizzazione delle emergenze storico architettoniche ad archeologiche che caratterizzano l'ambito. I progetti sono finalizzati a completare i collegamenti con le aree contermini, con particolare attenzione alla fruibilità delle funzioni ivi insediate, alla ricomposizione ed al riuso dei volumi attualmente in stato di degrado.*
3. *Gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione, di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica riguardanti immobili compresi negli ambiti soggetti a ricomposizione e riordino devono rispettare le disposizioni planimetriche, altimetriche e volumetriche contenute nelle suddette schede di progetto. L'attuazione degli interventi deve avvenire nel rispetto delle specifiche unità minime d'intervento indicate nelle schede; la realizzazione delle volumetrie è subordinata alla eventuale cessione delle aree per le quali è stata prevista una destinazione pubblica ed alla realizzazione nelle stesse delle opere di urbanizzazione primaria. Nel caso in cui la realizzazione delle opere pubbliche da parte del privato non dovesse essere possibile, in quanto relativa ad una parte di un intervento più esteso, lo stesso dovrà corrispondere i relativi oneri all'Amministrazione che si fa carico di realizzare l'intervento più esteso avente requisiti di "lotto funzionale". In caso di inerzia da parte del privato, gli interventi necessari a realizzare la rete degli spazi pubblici puo' essere realizzata per "lotti funzionali" dalla pubblica amministrazione ricorrendo all'esproprio per pubblica utilità.*
4. *Nei suddetti ambiti, in assenza di interventi volti a conseguire le specifiche previsioni indicate nelle schede progetto, sono consentiti negli edifici esistenti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.*

Articolo: 30 - Definizione e articolazione della Classe di Valore III – TRASFORMAZIONE

4. *Appartengono alla Classe III – TRASFORMAZIONE le aree nelle quali insistono Organismi Edilizi del periodo prebellico alterati in modo irreversibile e/o totalmente incongrui con i caratteri tipologici e architettonici del tessuto storico, le aree attualmente vuote o occupate da ruderi e quelle nelle quali nel periodo post-bellico sono stati ricostruiti edifici, seppur*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dimensionalmente compatibili, incongrui sotto l'aspetto tipo morfologico oppure dimensionalmente incompatibili.

La classe di valore III è articolata nelle sottoclassi III.A.1, III.A.2, III.A.3, III.B.1 e III.B.2.

Si tratta di Classi di valore in cui sono ricompresi tutti gli Organismi Edilizi e le aree che non presentano caratteristiche tali da consentire il loro inserimento nelle Classi di Valore I e II.

5. *Appartengono alla Classe di Valore III.A tutti gli Organismi Edilizi storici profondamente alterati rispetto alla configurazione storica, quelli totalmente incongrui con i caratteri tipologici e architettonici del tessuto storico del quale fanno parte, le aree libere o non più edificate, nonché le aree con presenza di ruderi.*

   La Classe di Valore III.A è articolata in tre sottoclassi, in relazione allo stato attuale dei luoghi, come di seguito indicato:

   1. *Sottoclasse III.A.1: patrimonio immobiliare prebellico costituito da edifici alterati irreversibilmente e/o incongrui che rendono necessari interventi di trasformazione finalizzati a ricucire e/o completare il tessuto edilizio esistente mediante trasformazioni di qualità.*
   2. *Sottoclasse III.A.2: patrimonio immobiliare prebellico costituito da ruderi per i quali, in relazione all'importanza dell'area nel contesto urbano di riferimento, il Piano stabilisce secondo quali criteri deve essere effettuata la ricostruzione o l'eventuale differente uso per finalità pubbliche o di pubblico interesse.*
   3. *Sottoclasse III.A.3: patrimonio immobiliare prebellico costituito da lotti liberi, in precedenza edificati, destinati alla ricostruzione o ai quali si riconosce una particolare rilevanza da utilizzare per finalità di pubblico interesse, o costituito da vuoti di rilevante dimensione da destinare a ristrutturazione urbanistica per ricucire e completare l'edificato esistente e contestualmente acquisire importanti aree a destinazione pubblica (standard).*

6. *Appartengono alla Classe di Valore III.B tutti gli Organismi Edilizi realizzati nel periodo postbellico caratterizzati da criticità di tipo morfologico, seppur dimensionalmente compatibili, oppure quelli fuori scala dimensionalmente incompatibili, talvolta localizzati in prossimità di beni di rilevante importanza storico-culturale.*

   La Classe di Valore III.B è articolata in ragione della tipologia di incoerenza degli Organismi Edilizi rispetto al contesto, che può essere relativa alla morfologia o alla incompatibilità dimensionale, come di seguito indicato:

   1. *Sottoclasse III.B.1: patrimonio immobiliare postbellico costituito da edifici e relative pertinenze dimensionalmente compatibili ma caratterizzato da criticità di tipo morfologico riconducibili alla configurazione della sagoma (fronti e/o copertura) ovvero alla scarsa consistenza volumetrica rispetto agli edifici contermini contigui;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. *Sottoclasse III.B.2: patrimonio immobiliare postbellico costituito da edifici e relative pertinenze a prevalente destinazione residenziale caratterizzato dalla incompatibilità dimensionale.*

Articolo: 31 - Obiettivi delle Classi III.A e III.B

1. *Gli interventi edilizi previsti nelle aree e negli Organismi Edilizi appartenenti alla Classe III.A sono finalizzati ad eliminare, ove possibile, ogni elemento incoerente e incompatibile con le esigenze di tutela e valorizzazione del Centro Storico, compresa l'individuazione di adeguate soluzioni urbanistiche volte a sostituire gli edifici dimensionalmente incompatibili, consentire il riutilizzo degli spazi vuoti e/o la ricostruzione di Organismi Edilizi. Ogni intervento edilizio deve essere tale da favorire la ricostituzione tipologica, morfologica e tecnologica degli Organismi Edilizi, il trasferimento delle cubature in eccesso e la valorizzazione degli spazi liberi. In particolare devono tendere al raggiungimento dei seguenti obiettivi:*

1.1. Trasformazione di quelle volumetrie del tessuto storico incoerenti e di ostacolo all'attuazione di progetti strategici per la valorizzazione del centro storico;

1.2. Valorizzazione delle aree nelle quali sono presenti le testimonianze più significative degli eventi bellici del 1943 attraverso la creazione di un "percorso di memoria";

1.3. Valorizzazione di parte dei vuoti urbani per finalità pubbliche o di pubblico interesse;

1.4. Ricostruzione degli Organismi Edilizi, attualmente allo stato di rudere, in coerenza con il contesto di riferimento nel rispetto delle prescrizioni indicate nelle relative Schede Progetto;

1.5. Ricostruzione dell'ambiente urbano e dei relativi spazi di relazione, così come storicamente formati, anche attraverso ogni intervento utile a garantirne la piena fruibilità.

2. *Gli interventi edilizi previsti negli Organismi Edilizi appartenenti alla Classe III.B devono tendere al raggiungimento dei seguenti obiettivi:*

2.1. Trasformazione dell'organismo edilizio, anche con la sua demolizione e ricostruzione, al fine di realizzare edifici compatibili e coerenti sotto l'aspetto morfologico, eliminando o trasferendo fuori dal Centro Storico la volumetria eccedente;

2.2. Favorire la progressiva sostituzione del patrimonio edilizio post-bellico, dimensionalmente incompatibile, anche con la riduzione della volumetria in eccesso e il suo trasferimento fuori dal Centro Storico, attraverso l'attivazione di procedure urbanistiche perequative che consentano di garantire la sostenibilità degli interventi.

Articolo: 33 - Definizione delle categorie di intervento ammissibili per le diverse classi di valore

1. *Le categorie di intervento ammissibili per le diverse classi di valore sono le seguenti:*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CLASSE I - CONSERVAZIONE - Gli interventi di conservazione sono volti a restaurare, risanare e/o mantenere inalterati gli elementi storici che costituiscono l'edificio: l'involucro esterno, il sistema interno, gli spazi esterni. In relazione all'entità delle opere le categorie d'intervento ammissibili sono quelle del restauro, della manutenzione ordinaria e straordinaria, del risanamento conservativo e della ristrutturazione edilizia interna, nei limiti e secondo le specifiche previsioni normative prescritte per ogni sottoclasse di valore.

CLASSE II - RIQUALIFICAZIONE - Gli interventi di riqualificazione sono volti a consentire limitate variazioni degli elementi che costituiscono l'edificio, mutandone anche dimensione e forma. In relazione all'entità delle opere le categorie d'intervento ammissibili sono oltre a quelle del restauro, della manutenzione ordinaria e straordinaria e del risanamento conservativo, anche quella della ristrutturazione edilizia, nei limiti e secondo le specifiche previsioni normative prescritte per ogni sottoclasse di valore.

CLASSE III - TRASFORMAZIONE - Gli interventi di trasformazione consentono di modificare l'assetto urbanistico ed edilizio dell'area interessata, attraverso interventi di demolizione e ricostruzione con diversi caratteri edilizi ed urbanistici, interventi di ricostruzione di edifici allo stato di rudere, interventi finalizzati alla valorizzazione dei vuoti urbani per finalità di pubblico interesse. In relazione all'entità delle opere le categorie d'intervento ammissibili sono oltre a quelle del restauro, della manutenzione ordinaria e straordinaria, del risanamento conservativo e della ristrutturazione edilizia, anche quella della ristrutturazione urbanistica, della demolizione con o senza ricostruzione, della nuova costruzione.

Piani Sovraordinati:

7) 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)"..

8) 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, 33, 37, 47, 51, 52, 53, 63, 64, 65, 66, 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

replica dei medesimi articoli del P.P.R.. già identificati e riportati per ciò che riguarda il Lotto 1 e il lotto 2. Per tale ragione lo scrivente rimanda a quanto contenuto al precedente paragrafo 4.2.1 per ogni approfondimento, comunque valido anche per il presente immobile che individua il Lotto 3.

4.5.2. Descrizione del complesso edilizio

L'appartamento oggetto di stima sorge all'interno di un lotto eterogeneo in cui è edificato un complesso edilizio situato nella parte Ovest del centro storico del Comune di Cagliari. La sagoma del lotto attualmente osservabile risulta avere una forma allungata grossomodo rettangolare. Il lotto è associato ad una particella censita al Nuovo Catasto Terreni che presenta, nel complesso, una sagoma in mappa non conforme con quella che risulta essere la perimetrazione reale. Il complesso immobiliare è perimetralmente circondato da altri fabbricati confinanti, realizzati in aderenza, eccettuato il prospetto principale che si affaccia sulla via S'Ecca Manna e presenta un piccolo cortile tra l'accesso pedonale dalla strada e il fabbricato. L'immobile si affaccia parzialmente sulla pubblica via e parzialmente su altre costruzioni. Le costruzioni limitrofe risultano essere realizzate parzialmente in epoche più recenti e parzialmente negli stessi anni rispetto al fabbricato 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.

L'immobile costituente il Lotto 5 risulta essere completamente inglobato 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 via S'Ecca Manna, il Corso Vittorio Emanuele II e la via Palabanda. Il lotto è completamente recintato con un'alta muratura di mattoni nelle parti non edificate in aderenza, presenta un solo ingresso unicamente pedonale ubicato al civico 12 della via S'Ecca Manna. Tale ingresso è condiviso dall'immobile di cui al Lotto 5 con l'immobile di cui al Lotto 6. Questi sono collocati al piano primo della costruzione generale e sono raggiungibili da una rampa di scale in comune.

L'abitazione è attualmente accessibile dalla via cittadina secondaria via S'Ecca Manna, strada senza uscita con accesso dalla via Palabanda verso l'intersezione tra questa ed il corso Vittorio Emanuele II che collega gli isolati in oggetto con le strade ad intenso traffico viale Trieste e viale Fra Ignazio. Il posizionamento del lotto garantisce un elevato livello di fruibilità ed una facilità straordinaria di raggiungimento ai principali punti nodali logistici e di servizio, sia privato che collettivo. Tale circostanza verrà nel seguito meglio argomentata. Il lotto ha sempre ospitato la medesima destinazione d'uso abitativa.

Il complesso edilizio generale, ben descritto già nella relazione di stima agli atti della procedura risulta essere realizzato su due livelli fuori terra, possiede una struttura portante in muratura e pietra locale, tramezzature interne in muratura di laterizio, solaio di copertura inclinato di tipo tradizionale in laterocemento con finitura superficiale realizzata con un manto di tegole in laterizio di tipo tradizionale. Il complessivo stato di manutenzione del fabbricato può definirsi mediocre.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile occupa il piano primo con accesso da un pianerottolo in comune con l'appartamento di cui al Lotto 6. Dall'accesso pedonale sulla strada è presente un piccolo e stretto cortile su cui è edificato un locale di sgombero di ridotte dimensioni con accanto una rampa di scale unica realizzata in aderenza del muro di recinzione laterale di collegamento tra il cortile ed il pianerottolo di cui sopra. Tale pianerottolo coperto ma ad aria passante costituisce lo smistamento ai due appartamenti di cui al presente Lotto 5 ed al confinante Lotto 6. Il piccolo cortile è pavimentato con un battuto di cemento e non presenta aree piantumate di nessun genere. Lateralmente al cortile sono presenti la recinzione laterale e gli ulteriori volumi dei fabbricati confinanti. Al piano terra è ubicato un ulteriore immobile, sempre di proprietà della ditta debitrice, non considerato all'interno della relazione di perizia redatta da parte dei tecnici all'epoca incaricati, oggetto di contenzioso con soggetto esterno alla presente procedura ed accesso dal civico 10 della stessa via. Di quest'immobile ulteriore ubicato al piano terra lo scrivente fornirà riscontro in apposito paragrafo.

L'immobile è organizzato e configurato nella sua distribuzione interna a partire da un ingresso-salone che smista verso un lungo disimpegno che progressivamente consente l'accesso alla cucina ed al bagno. Il lungo disimpegno conduce ad un vano che presenta due stanze da letto (una inferiore ed una superiore, realizzata su un soppalco collegato con una scala a chiocciola). Le stanze dell'appartamento possiedono finestre ed aperture per l'ingresso della luce e dell'aerazione naturali. Dall'ingresso salone è possibile avere accesso ad una piccola terrazza ricavata sopra la copertura del sottostante fabbricato e collegata da una porta finestra dotata di grata di sicurezza. Lo stato di conservazione dell'immobile, in termini del tutto generali, risulta essere mediocre. Ulteriormente le finiture, per qualità, posa e stato d'uso risultano essere ugualmente mediocri. Si sottolinea la necessità di manutenzione straordinaria non più procrastinabile dell'immobile finalizzata al ripristino della funzionalità degli impianti ed alla loro messa a norma. Allo stato attuale l'immobile è privo di contratti di fornitura elettrico e idrico nonostante la presenza degli allacci. Attraverso nuovo contratto di fornitura, dunque, tali servizi potrebbero essere facilmente ripristinati.

L'immobile risulta nella piena disponibilità della ditta debitrice che ne detiene il possesso. L'immobile deriva da un frazionamento realizzato negli anni passati e di cui è stato reperito il progetto, allegato alla relazione di perizia redatta dai tecnici all'epoca incaricati dalla ditta debitrice. Lo stato dell'immobile è compatibile con un lungo arco di tempo trascorso senza occupazione prolungata a carattere abitativo anche saltuaria.

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.5.3. Individuazione catastale del complesso edilizio

Secondo le analisi svolte l'immobile risulta essere censito al catasto fabbricati del Comune di Cagliari alla Sezione A, al Foglio 18 mappale 8324, subalterno 12. La particella che individua l'immobile di cui al Lotto 5 è catastalmente intestata alla ditta Su.Gi.Ca. S.r.l. con sede in Cagliari, C.F.: 00142640929.

L'unità immobiliare ad uso abitativo possiede categoria catastale A/3 "Abitazioni di tipo economico", Classe 4, Zona Censuaria 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 87 mq, escluse aree scoperte 83 mq, rendita catastale € 581,01.

Lo scrivente sottolinea come, allo stato attuale al Catasto Terreni la particella che identifica il fabbricato commerciale male identifica la proprietà dei soggetti proprietari ed oggetto della presente relazione di perizia. Tale mappale perimetra un'area maggiore dell'area di sedime del Lotto 5, andando a ricomprendere al suo interno ulteriori proprietà esterne alla presente Procedura. Per tale ragione dovrà essere apportata una modifica alle mappe catastali dei Terreni. La particella di cui all'N.C.E.U. sopra identificata risulta edificata sopra il mappale censito al N.C.T. al Foglio 18 - Particella 8324.

Tale mappale possiede in mappa la sagoma del "tipo mappale" del fabbricato abitativo e presenta una sagoma non conforme con la planimetria depositata al Catasto Fabbricati in quanto include al suo interno anche ulteriori proprietà.

Lo scrivente, nell'ambito delle analisi svolte sui documenti catastali reperiti, non ha rilevato sostanziali incongruenze tali da comportare situazioni non risolvibili attraverso opportune bonifiche di scarsa rilevanza tecnica ed economica.

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 5 risulta essere nella disponibilità esclusiva della ditta debitrice e non utilizzato da parte della stessa per nessuna attività imprenditoriale sia svolta in proprio che da soggetto terzo in locazione o qualsiasi ulteriore forma contrattuale.

Nell'ambito del mandato ricevuto da parte del Commissario Giudiziale lo scrivente è in fase di deposito della trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della sentenza di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo sulle particelle catastali che compongono il patrimonio dei soggetti debitori. Di tale trascrizione lo scrivente fornirà 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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. La relazione di perizia redatta da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta debitrice risultava comunque comprensiva dell'esito di un accesso agli atti eseguito presso gli enti preposti e contenuti in appositi allegati.
Lo scrivente ha analizzato in autonomia l'esito degli accessi agli atti compiuto ed allegato alla relazione di perizia inclusa nella proposta di piano. L'analisi della documentazione progettuale approvata e relativa al presente Lotto 5 ha posto in luce alcune situazioni di particolare interesse seppure non di entità straordinaria in rapporto alla presenza di abusi nella struttura. A tale proposito lo scrivente sottolinea il fatto che, come d'altronde già anticipato in precedenza, l'immobile di cui al Lotto 5 risulta privo del certificato di agibilità in quanto derivante da una procedura di Sanatoria edilizia licenziata positivamente. 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 incongruenze e di ulteriori abusi di scarsa rilevanza nella struttura.
Per ogni buon conto si riportano nel seguito i titoli edilizi individuati:

1. Concessione in sanatoria prot. n°9.802 del 07 maggio 2007;

Nel proseguo si riporta quanto già incluso all'interno della relazione di perizia già agli atti della procedura ed allegata alla proposta di piano per ciò che concerne l'individuazione delle incongruenze e delle difformità urbanistiche. I tecnici riportano infatti al proposito un elenco delle incongruenze rilevate che di seguito si riporta.
"(…)
Sulla scorta dei rilievi effettuati, si può affermare che, a meno di lievi variazioni dimensionali rientranti nella normale tolleranza esecutiva, non vi sono differenze degne di nota tra l'ultima progettazione approvata e lo stato dei luoghi, a meno di lievi differenze nelle misure non degne di nota.
Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio sono conformi allo stato di fatto.
(…)".
A tale proposito lo scrivente condivide l'analisi offerta da parte dei tecnici all'epoca incaricati. Dalle analisi svolte da parte dello scrivente e dall'incrocio con i documenti prodotti da parte del Comune di Cagliari lo scrivente ha verificato quanto sopra individuato.
I tecnici all'epoca incaricati non quantificano gli oneri per la realizzazione delle sanatorie e delle bonifiche delle incongruenze rilevate intendendo tali valori economici già ricompresi all'interno del valore globale dell'immobile.
Con quanto sopra lo scrivente intende meglio esplicitare il fatto che il valore di mercato dell'immobile deve intendersi, nelle intenzioni dei C.T.P., al netto di eventuali spese derivanti dalle bonifiche amministrative ed urbanistiche. Lo scrivente a tale proposito non rileva particolari problematiche in merito ritenendo,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

comunque, di dover andare ad esplicitare meglio tali oneri quantificando le cifre economiche ad uso e consumo del Commissario Giudiziale. Tale condizione risulta, di fatto, cautelativa per la Procedura andando a contemplare il deposito di un'autorizzazione in sanatoria in accertamento di conformità per la bonifica di tali piccole incongruenze dimensionali.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate ed effettuate a partire dalla documentazione analizzata catastalmente, lo scrivente sottolinea come debba essere correttamente ripristinato l'allineamento tra quanto effettivamente presente sui luoghi e quanto rappresentato all'interno della planimetria catastale, sia nel merito delle destinazioni d'uso indicate che dei tramezzi. Pertanto, si rende necessario un nuovo deposito catastale di una planimetria in grado di rappresentare la situazione effettiva dei luoghi.

Per provvedere all'adeguamento catastale si prevede un importo di 1.500,00 € (al netto dell'IVA di legge, delle spese catastali e degli ulteriori accessori di Legge) derivanti dalla parcella da corrispondere ad un tecnico abilitato per tale variazione. Lo scrivente puntualizza il fatto che gli oneri catastali ammontano, per una pratica di questo tipo, ad € 50,00. La variazione catastale prevista dovrà andare a fornire un deposito di una nuova planimetria e la modifica in mappa al Catasto Terreni tale da rendere coerente l'impronta del fabbricato con quanto depositato al Catasto Fabbricati.

Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, si fa riferimento alla documentazione relativa alla Concessione in sanatoria prot. n°9.802 del 07 maggio 2007.

La documentazione autorizzata dall'U.T.C. di Cagliari viene riportata all'interno degli allegati alla relazione di perizia redatta da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta debitrice al quale si rimanda per la consultazione. In particolare, per il raffronto di seguito proposto si farà riferimento alle planimetrie relative al sopra citato titolo edilizio.

Dal confronto tra lo stato reale e quello progettuale in fase di approvazione emerge come lo stato dei luoghi sia generalmente coerente con quanto in fase di autorizzazione dal punto di vista dimensionale e volumetrico ma presenta alcune incongruenze di carattere minore, comunque suscettibili di riordino al fine di raggiungere l'inequivocabile liceità urbanistica dell'immobile oggetto di perizia. Tali incongruenze coincidono con quelle già a suo tempo identificate da parte dei tecnici all'epoca incaricati. Le difformità individuate ai punti superiori rappresentano degli abusi formali, ovvero delle mere difformità tra la rappresentazione dello stato progettuale approvato e la realtà.

Qualora, all'epoca della presentazione del progetto fosse stata rappresentata la situazione attualmente rilevabile, il progetto sarebbe comunque stato approvato non sussistendo alcuna ostativa. Per quanto sopra tali abusi risultano sanabili.

Per effettuare tali modifiche, integrazioni e portare a compimento l'iter procedurale con l'ottenimento del titolo in sanatoria dovrà essere predisposta una pratica urbanistica da parte di tecnico abilitato. Per la redazione e presentazione di tale pratica lo scrivente individua un importo di 1.500,00 € (al netto dell'IVA di legge

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e degli ulteriori accessori di Legge) derivanti dalla parcella da corrispondere ad un tecnico abilitato per tale prestazione, dagli oneri amministrativi e di segreteria.
Come più volte accennato in precedenza l'appartamento risulta privo del certificato di agibilità. Resta fermo il fatto che qualsiasi modifica, soprattutto impiantistica, finalizzata al ripristino dell'abitabilità dell'immobile di cui al Lotto 5 necessiterà di un successivo certificato di agibilità che sarà a cura e spese del futuro esercente. Tali oneri non vengono quantificati da parte dello scrivente in quanto non può, allo stato attuale, conoscersi l'entità delle modifiche ipoteticamente apportate all'immobile da parte di un futuro proprietario.
Nel seguito si riporta, invece, la componente IMU dovuta dal 2022 e valida, grossomodo, anche come presunzione per l'anno 2023.
Al fine di effettuare il calcolo, è stata reperita la rendita catastale del complesso edilizio di categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico) pari a € 581,01. 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 sopra indicata si è partiti dunque da tale valore andando ad interpolare i dati comunali.
A tale proposito è derivata una rendita catastale complessiva scaturente dalla particella A/3 di € 581,01 con un contributo IMU da essa derivante di € 839,44 per l'anno in corso.
Andando a replicare il calcolo per le annualità 2023, 2024, ad esempio, si ottiene la componente IMU dovuta dal 2022 fino alla data di presunta chiusura della Procedura di Concordato Preventivo, moltiplicando i contributi per le annualità restanti dal giorno d'oggi alla futura data di chiusura della procedura.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.
La località all'interno del quale è ubicato l'immobile è gravata da dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 1497/1939. Secondo quanto sopra riportato, all'atto di ogni potenziale e futura modifica sostanziale in capo al fabbricato la procedura sarà comunque soggetta a rilascio dei nulla osta. Tale circostanza costituisce una limitazione nella potenziale attività edilizia realizzabile sui luoghi. Il Codice SITAP è il 200010 e costituisce vincolo. Descrizione: Quartiere Di Castello, Villanova, Stampace E Marina, Con Le Zone Piazza Yenne, Torri Pisane, Cattedrale, Palazzo Boi, Il Castello, Viale Merello, Sito Nel Comune Di Cagliari Ha, Una Struttura Particolare - Pubblicazione: Gu N. 173 Del 1977-06-27 - Emissione: 1977-06-08 - Legge istitutiva: L1497/39 A1 P3-4 - Decreto Che Modifica Un Vincolo Esistente - Modificabilità Previa Autorizzazione.

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:
"(…)
La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a 92,74 mq, come meglio specificato nella tabella seguente e nella planimetria di rilievo (All. 7.2).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Calcolo superficie commerciale			
	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano Terra			
Parti condominiali	28,17	0,10	2,82
Piano Primo			
Appartamento	76,46	1,00	76,46
Soppalco	13,79	0,70	9,65
Terrazza	12,69	0,30	3,81
Sommano			92,74

(…)".

4.6. OMISSIS

4.7. Lotto 6 – "Appartamento sito in Cagliari, via S'Ecca Manna, 12 – Sub. 13"

4.7.1. Inquadramento urbanistico

L'unità immobiliare ad uso abitativa oggetto di stima risulta ubicata in una zona del Comune di Cagliari facente parte del centro storico cittadino. Tale zona risulta essere la medesima all'interno della quale è ubicato anche l'immobile individuato dal Lotto 5. Da tale punto di vista lo scrivente sottolinea il fatto che l'immobile di cui al Lotto 6 e quello di cui al Lotto 5 sono ubicati in posizione confinante ed interconnessa condividendo il medesimo pianerottolo d'ingresso comprese alcune pertinenze. Per quanto sopra lo scrivente non provvederà a ripetere l'analisi urbanistica anche in questa sede. La stessa è identica all'analisi già effettuata per il Lotto 5 ed alla quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento. Anche il presente Lotto è sottoposto, dunque, alla medesima normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato, già distinti e analizzati per il Lotto 5.

Attualmente l'abitazione non è occupata da parte della ditta debitrice o di chicchessia, non risulta essere in uso e dunque non è 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 A, Centro storico. L'area di sedime è interna al centro storico cittadino andando a posizionarsi proprio nella

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

parte centrale cittadina. 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 Cagliari e dai Piani Particolareggiati ad esso subordinati, quali, come sopra già accennato, il Piano Quadro per il Centro Storico e il Piano Particolareggiato per il Centro storico.
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 provvede comunque a riproporre gli esiti delle analisi svolte per il Lotto 3 a cui si rimanda per ogni doveroso approfondimento.
Normativa Urbanistica locale:

3) P.U.C. / Piano Urbanistico Comunale di Cagliari
   Pubblicazione: Bollettino Ufficiale della regione autonoma della Sardegna n.2 del 20/01/2004

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 A, Centro storico.
Gli articoli 10 e 13 delle N.T.A. del richiamato P.U.C. affrontano in termini generali le destinazioni d'uso ammesse ed agli interventi edilizi consentiti.
La disciplina riguardante la zona urbanistica omogenea Zona A viene trattata all'interno dell'Articolo 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C..
Gli articoli 4, 5, 17, 20 del Piano Quadro per il recupero del centro storico di Cagliari riportano gli interventi e le classificazioni necessarie ad inquadrare la normativa sulla zona urbanistica di riferimento. Gli articoli 17, 18, 20, 30, 31, 33 del Piano Particolareggiato del centro storico di Cagliari riportano gli interventi e le classificazioni necessarie ad inquadrare la normativa sulla zona urbanistica di riferimento.
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. e dei Piani Particolareggiati già identificati e riportati per ciò che riguarda il Lotto 5. Per tale ragione lo scrivente rimanda a quanto contenuto al precedente paragrafo 4.6.1 per ogni approfondimento, comunque valido anche per il presente immobile che individua il Lotto 6.
Piani Sovraordinati:

9) 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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)"..

10)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, 33, 37, 47, 51, 52, 53, 63, 64, 65, 66, 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 3. Per tale ragione lo scrivente rimanda a quanto contenuto al precedente paragrafo 4.4.1 per ogni approfondimento, comunque valido anche per il presente immobile che individua il Lotto 6.

4.7.2. Descrizione del complesso edilizio

L'immobile di cui al presente Lotto 6 presenta medesime caratteristiche del precedente Lotto 5. L'appartamento oggetto di stima sorge all'interno di un lotto eterogeneo in cui è edificato un complesso edilizio situato nella parte Ovest del centro storico del Comune di Cagliari. La sagoma del lotto attualmente osservabile risulta avere una forma allungata grossomodo rettangolare. Il lotto è associato ad una particella censita al Nuovo Catasto Terreni che presenta, nel complesso, una sagoma in mappa non conforme con quella che risulta essere la perimetrazione reale. Il complesso immobiliare è perimetralmente circondato da altri fabbricati confinanti, realizzati in aderenza, eccettuato il prospetto principale che si affaccia sulla via S'Ecca Manna e presenta un piccolo cortile tra l'accesso pedonale dalla strada e il fabbricato. L'immobile si affaccia parzialmente sulla pubblica via e parzialmente su altre costruzioni. Le costruzioni limitrofe risultano essere realizzate parzialmente in epoche più recenti e parzialmente negli stessi anni rispetto al fabbricato 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.

L'immobile costituente il Lotto 6 risulta essere completamente inglobato 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 via S'Ecca Manna, il Corso Vittorio Emanuele II e la via Palabanda. Il lotto è completamente recintato con un'alta muratura di mattoni nelle parti non edificate in aderenza, presenta un solo ingresso unicamente pedonale ubicato al civico 12 della via S'Ecca Manna. Tale ingresso è condiviso dall'immobile di cui al Lotto 6 con l'immobile di cui al Lotto 5. Questi sono collocati al piano primo della costruzione generale e sono raggiungibili da una rampa di scale in comune.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'abitazione è attualmente accessibile dalla via cittadina secondaria via S'Ecca Manna, strada senza uscita con accesso dalla via Palabanda verso l'intersezione tra questa ed il corso Vittorio Emanuele II che collega gli isolati in oggetto con le strade ad intenso traffico viale Trieste e viale Fra Ignazio.
Il posizionamento del lotto garantisce un elevato livello di fruibilità ed una facilità straordinaria di raggiungimento ai principali punti nodali logistici e di servizio, sia privato che collettivo. Tale circostanza verrà nel seguito meglio argomentata. Il lotto ha sempre ospitato la medesima destinazione d'uso abitativa.
Il complesso edilizio generale, ben descritto già nella relazione di stima agli atti della procedura risulta essere realizzato su due livelli fuori terra, possiede una struttura portante in muratura e pietra locale, tramezzature interne in muratura di laterizio, solaio di copertura inclinato di tipo tradizionale in laterocemento con finitura superficiale realizzata con un manto di tegole in laterizio di tipo tradizionale. Il complessivo stato di manutenzione del fabbricato può definirsi mediocre.
L'immobile occupa il piano primo con accesso da un pianerottolo in comune con l'appartamento di cui al Lotto 5. Dall'accesso pedonale sulla strada è presente un piccolo e stretto cortile su cui è edificato un locale di sgombero di ridotte dimensioni con accanto una rampa di scale unica realizzata in aderenza del muro di recinzione laterale di collegamento tra il cortile ed il pianerottolo di cui sopra. Tale pianerottolo coperto ma ad aria passante costituisce lo smistamento ai due appartamenti di cui al presente Lotto 6 ed al confinante Lotto 5. Il piccolo cortile è pavimentato con un battuto di cemento e non presenta aree piantumate di nessun genere. Lateralmente al cortile sono presenti la recinzione laterale e gli ulteriori volumi dei fabbricati confinanti. Al piano terra è ubicato un ulteriore immobile, sempre di proprietà della ditta debitrice, non considerato all'interno della relazione di perizia redatta da parte dei tecnici all'epoca incaricati, oggetto di contenzioso con soggetto esterno alla presente procedura ed accesso dal civico 10 della stessa via. Di quest'immobile ulteriore ubicato al piano terra lo scrivente fornirà riscontro in apposito paragrafo.
L'immobile è organizzato e configurato nella sua distribuzione interna a partire da un ingresso-salone che smista dapprima in un vano cieco di disimpegno che conduce ad un ulteriore disimpegno che smista su un angolo cottura e su una camera da letto dotata di bagno. Le stanze dell'appartamento possiedono finestre ed aperture per l'ingresso della luce e dell'aerazione naturali. Lo stato di conservazione dell'immobile, in termini del tutto generali, risulta essere mediocre. Ulteriormente le finiture, per qualità, posa e stato d'uso risultano essere ugualmente mediocri. Si sottolinea la necessità di manutenzione straordinaria non più procrastinabile dell'immobile finalizzata al ripristino della funzionalità degli impianti ed alla loro messa a norma. Allo stato attuale l'immobile è privo di contratti di fornitura elettrico e idrico nonostante la presenza degli allacci. Attraverso nuovo contratto di fornitura, dunque, tali servizi potrebbero essere facilmente ripristinati.
L'immobile risulta nella piena disponibilità della ditta debitrice che ne detiene il possesso. L'immobile deriva da un frazionamento realizzato negli anni passati e di cui è stato reperito il progetto, allegato alla relazione di perizia redatta dai tecnici all'epoca incaricati dalla ditta debitrice. Lo stato dell'immobile è compatibile con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

un lungo arco di tempo trascorso senza occupazione prolungata a carattere abitativo anche saltuaria.
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.

4.7.3. Individuazione catastale del complesso edilizio

Secondo le analisi svolte l'immobile risulta essere censito al catasto fabbricati del Comune di Cagliari alla Sezione A, al Foglio 18 mappale 8324, subalterno 13. La particella che individua l'immobile di cui al Lotto 6 è catastalmente intestata alla ditta Su.Gi.Ca. S.r.l. con sede in Cagliari, [redacted].
L'unità immobiliare ad uso abitativo possiede categoria catastale A/3 "Abitazioni di tipo economico", Classe 4, Zona Censuaria 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 68 mq, escluse aree scoperte 68 mq, rendita catastale € 522,91.
Lo scrivente sottolinea come, allo stato attuale al Catasto Terreni la particella che identifica il fabbricato commerciale male identifica la proprietà dei soggetti proprietari ed oggetto della presente relazione di perizia. Tale mappale perimetra un'area maggiore dell'area di sedime del Lotto 6, andando a ricomprendere al suo interno ulteriori proprietà esterne alla presente Procedura. Per tale ragione dovrà essere apportata una modifica alle mappe catastali dei Terreni. La particella di cui all'N.C.E.U. sopra identificata risulta edificata sopra il mappale censito al N.C.T. al Foglio 18 - Particella 8324.
Tale mappale possiede in mappa la sagoma del "tipo mappale" del fabbricato abitativo e presenta una sagoma non conforme con la planimetria depositata al Catasto Fabbricati in quanto include al suo interno anche ulteriori proprietà.
Lo scrivente, nell'ambito delle analisi svolte sui documenti catastali reperiti, non ha rilevato sostanziali incongruenze tali da comportare situazioni non risolvibili attraverso opportune bonifiche di scarsa rilevanza tecnica ed economica.

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 esclusiva della ditta debitrice e non utilizzato da parte della stessa per nessuna attività imprenditoriale sia svolta in proprio che da soggetto terzo in locazione o qualsiasi ulteriore forma contrattuale.
Nell'ambito del mandato ricevuto da parte del Commissario Giudiziale lo scrivente è in fase di deposito della trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

della sentenza di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo sulle particelle catastali che compongono il patrimonio dei soggetti debitori. Di tale trascrizione lo scrivente fornirà 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. La relazione di perizia redatta da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta debitrice risultava comunque comprensiva dell'esito di un accesso agli atti eseguito presso gli enti preposti e contenuti in appositi allegati.
Lo scrivente ha analizzato in autonomia l'esito degli accessi agli atti compiuto ed allegato alla relazione di perizia inclusa nella proposta di piano. L'analisi della documentazione progettuale approvata e relativa al presente Lotto 6 ha posto in luce alcune situazioni di particolare interesse seppure non di entità straordinaria in rapporto alla presenza di abusi nella struttura. A tale proposito lo scrivente sottolinea il fatto che, come d'altronde già anticipato in precedenza, l'immobile di cui al Lotto 6 risulta privo del certificato di agibilità in quanto derivante da una procedura di Sanatoria edilizia licenziata positivamente. 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 incongruenze e di ulteriori abusi di scarsa rilevanza nella struttura.
Per ogni buon conto si riportano nel seguito i titoli edilizi individuati:

1. Concessione in sanatoria prot. n° 8.823 del 19 aprile 2007;

Nel proseguo si riporta quanto già incluso all'interno della relazione di perizia già agli atti della procedura ed allegata alla proposta di piano per ciò che concerne l'individuazione delle incongruenze e delle difformità urbanistiche. I tecnici riportano infatti al proposito un elenco delle incongruenze rilevate che di seguito si riporta.
"(…)
Sulla scorta dei rilievi effettuati, si può affermare che, a meno di lievi variazioni dimensionali rientranti nella normale tolleranza esecutiva, non vi sono differenze degne di nota tra l'ultima progettazione approvata e lo stato dei luoghi, a meno di lievi differenze nelle misure non degne di nota.
Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio sono conformi allo stato di fatto.
(…)".
A tale proposito lo scrivente condivide l'analisi offerta da parte dei tecnici all'epoca incaricati. Dalle analisi svolte da parte dello scrivente e dall'incrocio con i documenti prodotti da parte del Comune di Cagliari lo scrivente ha verificato quanto sopra individuato. I tecnici all'epoca incaricati non quantificano gli oneri per la realizzazione delle sanatorie e delle bonifiche delle incongruenze rilevate

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

intendendo tali valori economici già ricompresi all'interno del valore globale dell'immobile.

Con quanto sopra lo scrivente intende meglio esplicitare il fatto che il valore di mercato dell'immobile deve intendersi, nelle intenzioni dei C.T.P., al netto di eventuali spese derivanti dalle bonifiche amministrative ed urbanistiche. Lo scrivente a tale proposito non rileva particolari problematiche in merito ritenendo, comunque, di dover andare ad esplicitare meglio tali oneri quantificando le cifre economiche ad uso e consumo del Commissario Giudiziale. Tale condizione risulta, di fatto, cautelativa per la Procedura andando a contemplare il deposito di un'autorizzazione in sanatoria in accertamento di conformità per la bonifica di tali piccole incongruenze dimensionali.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate ed effettuate a partire dalla documentazione analizzata catastalmente, lo scrivente sottolinea come debba essere correttamente ripristinato l'allineamento tra quanto effettivamente presente sui luoghi e quanto rappresentato all'interno della planimetria catastale, sia nel merito delle destinazioni d'uso indicate che dei tramezzi. Pertanto, si rende necessario un nuovo deposito catastale di una planimetria in grado di rappresentare la situazione effettiva dei luoghi.

Per provvedere all'adeguamento catastale si prevede un importo di 1.500,00 € (al netto dell'IVA di legge, delle spese catastali e degli ulteriori accessori di Legge) derivanti dalla parcella da corrispondere ad un tecnico abilitato per tale variazione. Lo scrivente puntualizza il fatto che gli oneri catastali ammontano, per una pratica di questo tipo, ad € 50,00. La variazione catastale prevista dovrà andare a fornire un deposito di una nuova planimetria e la modifica in mappa al Catasto Terreni tale da rendere coerente l'impronta del fabbricato con quanto depositato al Catasto Fabbricati.

Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, si fa riferimento alla documentazione relativa alla Concessione in sanatoria prot. n°9.823 del 19 aprile 2007.

La documentazione autorizzata dall'U.T.C. di Cagliari viene riportata all'interno degli allegati alla relazione di perizia redatta da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta debitrice al quale si rimanda per la consultazione. In particolare, per il raffronto di seguito proposto si farà riferimento alle planimetrie relative al sopra citato titolo edilizio.

Dal confronto tra lo stato reale e quello progettuale in fase di approvazione emerge come lo stato dei luoghi sia generalmente coerente con quanto in fase di autorizzazione dal punto di vista dimensionale e volumetrico ma presenta alcune incongruenze di carattere minore, comunque suscettibili di riordino al fine di raggiungere l'inequivocabile liceità urbanistica dell'immobile oggetto di perizia. Tali incongruenze coincidono con quelle già a suo tempo identificate da parte dei tecnici all'epoca incaricati. Le difformità individuate ai punti superiori rappresentano degli abusi formali, ovvero delle mere difformità tra la rappresentazione dello stato progettuale approvato e la realtà. Qualora, all'epoca della presentazione del progetto fosse stata rappresentata la situazione attualmente rilevabile, il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

progetto sarebbe comunque stato approvato non sussistendo alcuna ostativa. Per quanto sopra tali abusi risultano sanabili.

Per effettuare tali modifiche, integrazioni e portare a compimento l'iter procedurale con l'ottenimento del titolo in sanatoria dovrà essere predisposta una pratica urbanistica da parte di tecnico abilitato. Per la redazione e presentazione di tale pratica lo scrivente individua un importo di 1.500,00 € (al netto dell'IVA di legge e degli ulteriori accessori di Legge) derivanti dalla parcella da corrispondere ad un tecnico abilitato per tale prestazione, dagli oneri amministrativi e di segreteria.

Come più volte accennato in precedenza l'appartamento risulta privo del certificato di agibilità. Resta fermo il fatto che qualsiasi modifica, soprattutto impiantistica, finalizzata al ripristino dell'abitabilità dell'immobile di cui al Lotto 6 necessiterà di un successivo certificato di agibilità che sarà a cura e spese del futuro esercente. Tali oneri non vengono quantificati da parte dello scrivente in quanto non può, allo stato attuale, conoscersi l'entità delle modifiche ipoteticamente apportate all'immobile da parte di un futuro proprietario.

Nel seguito si riporta, invece, la componente IMU dovuta dal 2022 e valida, grossomodo, anche come presunzione per l'anno 2023.

Al fine di effettuare il calcolo, è stata reperita la rendita catastale del complesso edilizio di categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico) pari a € 522,91. 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 sopra indicata si è partiti dunque da tale valore andando ad interpolare i dati comunali.

A tale proposito è derivata una rendita catastale complessiva scaturente dalla particella A/3 di € 522,91 con un contributo IMU da essa derivante di € 755,50 per l'anno in corso.

Andando a replicare il calcolo per le annualità 2023, 2024, ad esempio, si ottiene la componente IMU dovuta dal 2022 fino alla data di presunta chiusura della Procedura di Concordato Preventivo, moltiplicando i contributi per le annualità restanti dal giorno d'oggi alla futura data di chiusura della procedura.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.
La località all'interno del quale è ubicato l'immobile è gravata da dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 1497/1939. Secondo quanto sopra riportato, all'atto di ogni potenziale e futura modifica sostanziale in capo al fabbricato la procedura sarà comunque soggetta a rilascio dei nulla osta. Tale circostanza costituisce una limitazione nella potenziale attività edilizia realizzabile sui luoghi. Il Codice SITAP è il 200010 e costituisce vincolo. Descrizione: Quartiere Di Castello, Villanova, Stampace E Marina, Con Le Zone Piazza Yenne, Torri Pisane, Cattedrale, Palazzo Boi, Il Castello, Viale Merello, Sito Nel Comune Di Cagliari Ha, Una Struttura Particolare - Pubblicazione: Gu N. 173 Del 1977-06-27 - Emissione: 1977-06-08 - Legge istitutiva: L1497/39 A1 P3-4 - Decreto Che Modifica Un Vincolo Esistente - Modificabilità Previa Autorizzazione.

4.7.7. 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:
La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a 65,64 mq, come meglio specificato nella tabella seguente e nella planimetria di rilievo (All. 8.2).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Calcolo superficie commerciale			
	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano Terra			
Parti condominiali	28,17	0,10	2,82
Piano Primo			
Appartamento	56,15	1,00	56,15
Soppalco	9,53	0,70	6,67
Sommano			65,64

4.7.7.1. OMISSIS

4.8. Lotto 7 – "Locale commerciale sito in Cagliari, Largo Carlo Felice, 56" - Venduto

4.9. Lotto 8 – "Locale di sgombero sito in Cagliari, Largo Carlo Felice, 54"

4.9.1. Inquadramento urbanistico

L'unità immobiliare pertinenziale asservita all'uso commerciale oggetto di stima risulta ubicata in una zona del Comune di Cagliari facente parte del centro storico cittadino. Tale zona risulta essere la medesima all'interno della quale sono ubicati anche gli immobili individuati dai Lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7. Da tale punto di vista lo scrivente sottolinea il fatto che l'immobile di cui al Lotto 8 e quello di cui al Lotto 7 sono confinanti ed interconnessi da un collegamento interno libero all'accesso ubicato all'interno della medesima costruzione all'interno della quale si trovano entrambi i Lotti. Per quanto sopra lo scrivente non provvederà a ripetere l'analisi urbanistica anche in questa sede rispetto a quanto già riportato per i Lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7. La stessa è identica all'analisi già effettuata per il Lotto 1 ed alla quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento (come per gli altri lotti). Anche il presente Lotto è sottoposto, dunque, alla medesima normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato, già distinti e analizzati per il Lotto 1 e per gli ulteriori lotti.

Attualmente la pertinenza diretta individuata dal Lotto 8 del locale commerciale di cui al Lotto 7 non è occupato da parte della ditta debitrice o di chicchessia, non risulta essere in uso e dunque non è soggetto alle manutenzioni ordinarie

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

periodiche ed a quelle straordinarie programmate in grado di mantenerne la funzionalità. L'immobile è nella disponibilità della ditta concordataria.
All'interno del Piano Urbanistico Comunale il complesso edilizio ricade principalmente nella Zona Urbanistica omogenea A, Centro storico. L'area di sedime è interna al centro storico cittadino andando a posizionarsi proprio nella parte centrale cittadina. 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 Cagliari e dai Piani Particolareggiati ad esso subordinati, quali, come sopra già accennato, il Piano Quadro per il Centro Storico e il Piano Particolareggiato per il Centro storico.
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 provvede comunque a riproporre gli esiti delle analisi svolte per il Lotto 1 a cui si rimanda per ogni doveroso approfondimento.
Normativa Urbanistica locale:

1) P.U.C. / Piano Urbanistico Comunale di Cagliari
   Pubblicazione: Bollettino Ufficiale della regione autonoma della Sardegna n.2 del 20/01/2004

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 A, Centro storico.
Gli articoli 10 e 13 delle N.T.A. del richiamato P.U.C. affrontano in termini generali le destinazioni d'uso ammesse ed agli interventi edilizi consentiti.
La disciplina riguardante la zona urbanistica omogenea Zona A viene trattata all'interno dell'Articolo 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C..
Gli articoli 4, 5, 17, 20 del Piano Quadro per il recupero del centro storico di Cagliari riportano gli interventi e le classificazioni necessarie ad inquadrare la normativa sulla zona urbanistica di riferimento. Gli articoli 17, 26, 27, 33 del Piano Particolareggiato del centro storico di Cagliari riportano gli interventi e le classificazioni necessarie ad inquadrare la normativa sulla zona urbanistica di riferimento.
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. e dei Piani Particolareggiati già identificati e riportati per ciò che riguarda il Lotto 1. Per tale ragione lo scrivente rimanda a quanto contenuto al precedente paragrafo 4.2.1 per ogni approfondimento, comunque valido anche per il presente immobile che individua il Lotto 8.
Piani Sovraordinati:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, 33, 37, 47, 51, 52, 53, 63, 64, 65, 66, 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 1. Per tale ragione lo scrivente rimanda a quanto contenuto al precedente paragrafo 4.2.1 per ogni approfondimento, comunque valido anche per il presente immobile che individua il Lotto 8.

4.9.2. Descrizione del complesso edilizio

Il locale di sgombero oggetto di stima sorge all'interno di un maggiore fabbricato situato nella parte Sud-Ovest del centro abitato di Cagliari, in particolare nella sua zona centrale. Il maggiore fabbricato all'interno di cui è collocato il presente immobile risulta lo stesso del precedente immobile di cui al Lotto 7 e, per tale ragione, si provvederà a fornire una descrizione sintetica dettata dal fatto che gli elementi utili sono già stati forniti alle pagine precedenti, ma anche per via del fatto che il presente immobile possiede una consistenza ed una tipologia assai limitata e semplice. Il locale di sgombero coincidente con il Lotto 8 è ubicato al piano terra di un maggiore fabbricato storico, di pregio, pluripiano con destinazione d'uso principale abitativa e uffici, indipendente, inserito in aderenza con altre costruzioni di medesima tipologia e caratteristiche generali ed inserito nel più grande isolato avente forma allungata e ricompreso tra il largo Carlo Felice, la via Angioy, la via Mameli ed il vicolo Carlo Felice. Il locale di sgombero è ricavato nel sottoscala dell'androne di ingresso condominiale, è chiuso da muratura e accessibile attraverso una porta, possiede un'altezza interna variabile in conseguenza del fatto che la sua copertura è una rampa di scale, ha una dimensione di circa 4,00 mq. Tali informazioni sono state acquisite da parte dello scrivente all'interno delle operazioni peritali, acquisite dai documenti catastali analizzati e riprese dalla descrizione fornita a suo tempo dai tecnici all'epoca incaricati.
Il locale di sgombero è configurato su un unico livello con un solo accesso diretto e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

organizzato da un unico ambiente di ridotte dimensioni. Lo scrivente non ha svolto un sopralluogo presso il presente immobile al fine di non tardare ulteriormente nella conclusione dell'incarico ricevuto ritenendo, comunque, proceduralmente più vantaggioso favorire la rapidità della conclusione del lavoro anche nell'ottica del valore immobiliare di mercato assai ridotto. Anche i tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta debitrice non svolsero il sopralluogo presso il presente immobile. A tale proposito lo scrivente resta comunque a disposizione del Commissario Giudiziale al fine di completare tali attività anche in seguito al deposito della presente relazione di perizia.

L'immobile di cui al presente Lotto 8 confina con il locale commerciale coincidente con il Lotto 7. Nonostante ciò, i due immobili risultano indipendenti, separati, non comunicanti. Il contratto di vendita preliminare ha riguardato unicamente il Lotto 7 e non il presente Lotto 8 che, per tale ragione, resta nella piena disponibilità della ditta concordataria.

4.9.3. Individuazione catastale del complesso edilizio

Secondo le analisi svolte l'immobile risulta essere censito al catasto fabbricati del Comune di Cagliari alla Sezione A, al Foglio 18 mappale 2110, subalterno 34. La particella che individua l'immobile di cui al Lotto 8 è catastalmente intestata alla ditta Su.Gi.Ca. S.r.l. con sede in Cagliari, C.F.: 00142640929.

L'unità immobiliare a servizio diretto o indiretto di altre attività possiede categoria catastale C/2 "Magazzini e locali di deposito", Classe 3, Zona Censuaria 1, consistenza 3 mq, superficie catastale totale 4 mq, rendita catastale € 25,25.

Lo scrivente sottolinea come, allo stato attuale al Catasto Terreni la particella che identifica il fabbricato commerciale male identifica la proprietà dei soggetti proprietari ed oggetto della presente relazione di perizia. Tale mappale perimetra un'area maggiore dell'area di sedime del Lotto 8, andando a ricomprendere al suo interno ulteriori proprietà esterne alla presente Procedura. Nonostante questo, non dovrà essere apportata una modifica alle mappe catastali dei Terreni in quanto non necessario e non economicamente vantaggioso. La particella di cui all'N.C.E.U. sopra identificata risulta edificata sopra il mappale censito al N.C.T. al Foglio 18 - Particella 2110.

Tale mappale possiede in mappa la sagoma del "tipo mappale" del fabbricato abitativo e presenta una sagoma non conforme con la planimetria depositata al Catasto Fabbricati in quanto include al suo interno anche ulteriori proprietà.

Lo scrivente, nell'ambito delle analisi svolte sui documenti catastali reperiti, non ha rilevato sostanziali incongruenze tali da comportare situazioni non risolvibili attraverso opportune bonifiche di scarsa rilevanza tecnica ed economica.

4.9.4. 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 8 risulta essere nella disponibilità esclusiva della ditta debitrice e non utilizzato da parte della stessa per nessuna attività imprenditoriale sia svolta in proprio che da soggetto terzo in locazione o qualsiasi ulteriore forma contrattuale.
Nell'ambito del mandato ricevuto da parte del Commissario Giudiziale lo scrivente è in fase di deposito della trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della sentenza di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo sulle particelle catastali che compongono il patrimonio dei soggetti debitori. Di tale trascrizione lo scrivente fornirà 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.

4.9.5. 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 all'immobile. A tale proposito lo scrivente sottolinea il fatto che l'immobile risulta di limitate dimensioni, con destinazione d'uso locale di sgombero, ricavato in un sottoscala. I professionisti all'epoca incaricati dalla ditta debitrice non hanno, all'interno della relazione di perizia allegata alla proposta di piano e già agli atti della procedura, inserito alcun documento progettuale. Con buona probabilità non è presente un progetto approvato presso gli archivi del Comune di Cagliari del maggiore fabbricato in quanto eccessivamente datato e di questo non ne viene dato riferimento da parte dei tecnici all'epoca incaricati. Ulteriormente risulta probabile il fatto che, nei decenni trascorsi, gli aventi titolo non abbiano mai presentato progetti di modifica e trasformazione del locale di sgombero ricavato nel sottoscala dell'androne d'ingresso del palazzo di cui al civico 54 del Largo Carlo Felice. Anche di tale aspetto non viene dato riferimento da parte dei tecnici all'epoca incaricati. Lo scrivente reputa comunque verosimile quanto sopra supposto e, per tale ragione, non intende approfondire ulteriormente tale tematica ritenendone la portata di carattere marginale.
Per tale ragione non si indicano titoli edilizi individuati, fermo restando l'assunto per il quale non risulta, probabilmente, presente un progetto originario in quanto mai depositato per via del fatto che l'immobile fu edificato antecedentemente al 1967.
Nel seguito si riporta l'estratto individuato che descrive la situazione accertata all'epoca da parte dei tecnici all'epoca incaricati:
"(…)
Non avendo avuto accesso all'immobile, nulla si può dire circa la conformità urbanistica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(…)".
All'interno delle operazioni peritali lo scrivente non ha svolto l'accesso presso l'immobile non ritenendo essenziale tale attività ed al fine di velocizzare le operazioni anche alla luce dei ritardi accumulati per l'espletamento del presente incarico.
Nel seguito si riporta, invece, la componente IMU dovuta dal 2022 e valida, grossomodo, anche come presunzione per l'anno 2023.
Al fine di effettuare il calcolo, è stata reperita la rendita catastale del complesso edilizio di categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito) pari a € 25,25. 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 sopra indicata si è partiti dunque da tale valore andando ad interpolare i dati comunali.
A tale proposito è derivata una rendita catastale complessiva scaturente dalla particella C/2 di € 25,25 con un contributo IMU da essa derivante di € 36,48 per l'anno in corso.
Andando a replicare il calcolo per le annualità 2023, 2024, ad esempio, si ottiene la componente IMU dovuta dal 2022 fino alla data di presunta chiusura della Procedura di Concordato Preventivo, moltiplicando i contributi per le annualità restanti dal giorno d'oggi alla futura data di chiusura della procedura.

4.9.6. 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La località all'interno del quale è ubicato l'immobile è gravata da dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 1497/1939. Secondo quanto sopra riportato, all'atto di ogni potenziale e futura modifica sostanziale in capo al fabbricato la procedura sarà comunque soggetta a rilascio dei nulla osta. Tale circostanza costituisce una limitazione nella potenziale attività edilizia realizzabile sui luoghi. Il Codice SITAP è il 200010 e costituisce vincolo. Descrizione: Quartiere Di Castello, Villanova, Stampace E Marina, Con Le Zone Piazza Yenne, Torri Pisane, Cattedrale, Palazzo Boi, Il Castello, Viale Merello, Sito Nel Comune Di Cagliari Ha, Una Struttura Particolare - Pubblicazione: Gu N. 173 Del 1977-06-27 - Emissione: 1977-06-08 - Legge istitutiva: L1497/39 A1 P3-4 - Decreto Che Modifica Un Vincolo Esistente - Modificabilità Previa Autorizzazione.

4.9.7. Analisi della consistenza del complesso immobiliare

Lo scrivente ha svolto gli opportuni sopralluoghi presso la struttura effettuando un rilievo metrico del lotto e dei manufatti in quanto assenti all'interno della relazione di perizia già agli atti della Procedura ed elaborata da parte dei tecnici all'epoca incaricati dalla ditta debitrice. Nella visita svolta è stata effettuata una ricognizione di dettaglio, comunque generale, un rilievo metrico ed un rilievo fotografico dell'immobile. In accordo con il Commissario Giudiziale è stata effettuata la campagna di misurazioni relativa al complesso immobiliare esistente al fine di completare le analisi. Dall'analisi della documentazione presente in atti e posta nella disponibilità dello scrivente non 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, ha redatto tali elaborati sulla scorta dei rilievi metrici effettuati anche al fine di completare la documentazione necessaria per la valutazione dell'immobile. Lo scrivente non rileva alcuna emergenza in rapporto a quanto svolto da parte dei tecnici all'epoca incaricati ritenendo affidabile la superficie commerciale indicata. 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 e verificata sui luoghi successivamente da parte dello scrivente.

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:

"(…)

Anche per il lotto in questione vale quanto detto per il Lotto n°7 cioè che non è stato possibile accedervi quindi verrà fatta una valutazione sintetica e prudenziale avvalendosi esclusivamente della documentazione in nostro possesso come progettazioni ed autorizzazioni comunali e planimetria catastale, si precisa esclusivamente che l'immobile è situato nello stesso fabbricato del precedente Lotto n°7, che trattasi di un ripostiglio sottoscala con altezza massima, come riportato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nella pianta catastale, pari a 272 cm ed altezza minima pari a 50 cm ed una superficie di circa 4 mq come riportato nella visura catastale (All. 10).
(…)"
All'interno delle operazioni peritali lo scrivente non ha svolto l'accesso presso l'immobile non ritenendo essenziale tale attività ed al fine di velocizzare le operazioni anche alla luce dei ritardi accumulati per l'espletamento del presente incarico.

4.9.7.1. OMISSIS

4.10. Lotto 9 – "Villa con giardino sita in Pula, Località Is Molas"

4.10.1. Inquadramento urbanistico

Il fabbricato abitativo oggetto di stima risulta ubicato in una zona del Comune di Pula facente parte della periferia cittadina facendo parte di una frazione. La fascia della periferia di Pula, comprese le sue frazioni, 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 soggetta la villa. 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 l'abitazione è nella piena disponibilità della ditta concordataria, non in uso e dunque non soggetta alle manutenzioni ordinarie periodiche ed a quelle straordinarie programmate in grado di mantenerne la funzionalità. Alla luce di quanto ispezionato direttamente sui luoghi la situazione rilevata perdura da alcuni anni.
All'interno del Piano Urbanistico Comunale il complesso edilizio ricade nella Zona Urbanistica omogenea F Zone turistiche. L'area di sedime è esterna al centro abitato cittadino principale andando a posizionarsi all'interno della Frazione di Is Molas, nell'entroterra collinare. 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 Programma di Fabbricazione di Pula 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Normativa Urbanistica locale:

1) P.F. / Piano di Fabbricazione di Pula
   Pubblicazione: Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna n.6 del 10/02/1990

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 F, zone turistiche.

La disciplina riguardante la zona urbanistica omogenea Zona F viene trattata all'interno dell'Articolo 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.F..

All'interno "dell'Articolo: 8 – Zone F – Zone turistiche" viene riportato quanto segue:

"*ART. 8 ZONE F - ZONE TURISTICHE - Si rimanda alle norme specifiche previste dall'apposito strumento di disciplina*".

Nella variante al P.F. del 28/03/2013 si riporta quanto segue sempre in merito alla stessa zona urbanistica omogenea.

"*Art. 30) Zona F TURISTICHE-RESIDENZIALI E ALBERGHIERE ATTUATE*

Nelle zone F attuate prima dell'adozione del PUC sono consentiti gli interventi di:

a) manutenzione ordinaria;
b) manutenzione straordinaria;
c) restauro e risanamento conservativo;
d) opere interne;
e) sistemazione dei terreni;
f) opere minori;
g) mutamento di destinazione d'uso da residenziale ad alberghiero con i requisiti previsti nelle nuove zone F".

Successivamente, nel marzo del 2021, è stato adottato un nuovo P.U.C. in adeguamento al P.P.R., attualmente non operativo e dunque non utilizzabile per la progettazione degli interventi.

Considerato il fatto che l'iter procedurale di adozione definitiva avverrà nei prossimi tempi lo scrivente ritiene utile riportare uno stralcio di quanto estraibile dalle N.T.A. del piano in adozione relativamente alla zona all'interno della quale ricade l'immobile oggetto di perizia.

"Art. 165. Zona F2 – Insediamenti turistici spontanei e interventi ante "Legge ponte" Sotto ambiti (ALP) n.1, su Cunventeddu, n.16, Foxi e Sali, n.18, Edificato alberghiero-residenziale.

1. *Rientrano in questa sottozona gli insediamenti realizzati sulla base di semplici planovolumetrici redatti prima dell'entrata in vigore della Legge ponte (L n.765/1967), fra cui, in particolare, le cosiddette "Comunioni", insediate prevalentemente nella zona di Santa Margherita. In linea di massima corrispondono alle sottozone Fb del PdF.*
2. *L'edificazione in questi Comparti è avvenuta senza piano attuativo e con concessione diretta sui lotti derivati da un semplice frazionamento, con indici e normativa simili a una zona B.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. *Tali insediamenti di solito realizzati con opere di urbanizzazione generalmente insufficienti o non collaudate dovranno essere oggetto di interventi di riqualificazione e di completamento delle urbanizzazioni e dei servizi pubblici nonchè di riconversione ove possibile dell'edificato all'uso turistico ricettivo.*
4. *Le sotto Zone F2 sono:*
   Interventi Turistico-Residenziali
   F2.1: Cunventeddu;
   F2.2: Spiaggia di Nora 1;
   F2.3: Spiaggia di Nora 2;
   F2.4-F2.5: Spiaggia di Nora 3 e 4;
   F2.6: Spiaggia di Nora 5;
   F2.7: Santa Margherita;
   a: Riva dei Pini;
   b: viale delle Sirene;
   c: viale dei Fiori;
   d: Perla Marina;
   e: Riva Marina
   F2.8: Comunione is Morus;
   F2.9: Stella Marina;
   F2.10: La Pineta;
   F2.11: Baia degli Asfodeli;
   F2.12: Foxi e sali;
   Interventi Turistico-Alberghieri
   F2.13: Forte Village-villa del Parco-Castello;
   F2.14: is Morus;
   F2.15: Flamingo;
   F2.16: Mare e Pineta;
   F2.17: Abamar;
5. *Per tali ambiti si rende obbligatoria la riqualificazione paesaggistica e funzionale con la predisposizione di un piano attuativo esteso all'intero comparto come individuato dal PUC, di iniziativa pubblica o privata che preveda:*
   a) *adeguamento dei servizi e degli spazi collettivi;*
   b) *adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria secondo l'elenco di cui all'art.171 comma 5;*
   c) *eliminazione, qualora esistenti, delle intersezioni a raso con la SS 195;*
   d) *trasformazione delle seconde case in strutture ricettive.*
6. *Le volumetrie edificate illegittimamente e non sanabili devono essere demolite prima della convenzione dell'intero comparto, in caso di inottemperanza vengono acquisite al patrimonio disponibile del Comune.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7. *In assenza di Piano di riqualificazione, nel rispetto del PPR e delle altre norme di riferimento regionali, con la specifica finalità di completare le aree sotto il profilo delle necessità urbanizzative primarie e secondarie sono ammesse esclusivamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento tecnologico igienico e funzionale, di restauro e risanamento conservativo su immobili realizzati legittimamente o per i quali sia stata ottenuta una concessione edilizia in sanatoria ai sensi della LR n.23/85.*

Art. 166. Zone F1, F2 ed F3 – Unità minime di intervento dei Piani di riqualificazione

1. *Il PUC individua le Unità minime di intervento da assoggettare a Piani di riqualificazione ex Art. 90 del PPR sulla base delle risultanze delle indagini sull'assetto insediativo relative alle zone F.*

Art. 168. Comparti di Riqualificazione Zone F2

1. *Rientrano in questa sottozona tutti gli insediamenti realizzati con il rilascio, da parte dell'amministrazione comunale, di titoli edilizi diretti in assenza della contestuale realizzazione di idonee opere di urbanizzazione primaria, sulla base di semplici planovolumetrici redatti prima dell'entrata in vigore della Legge ponte (L n.765/1967), fra cui, in particolare, le cosiddette "Comunioni", parcellazioni del territorio a fine edificatorio realizzate prevalentemente nella zona di Santa Margherita.*
2. *Per tali ambiti si rende prioritaria la riqualificazione paesaggistica e funzionale con la predisposizione di un piano di razionalizzazione e di riqualificazione, esteso all'intero comparto come individuato dal PUC, di iniziativa pubblica o privata per il progressivo recupero della legittimità delle lottizzazioni di fatto, che preveda:*
    a) *la attestazione della conformità delle volumetrie esistenti, fermo restando che quelle edificate illegittimamente devono essere demolite prima della convenzione dell'intero comparto;*
    b) *adeguamento dei servizi;*
    c) *adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria;*
    d) *messa in sicurezza degli accessi viari alla SS 195 onde evitare le intersezioni a raso;*
    e) *trasformazione delle seconde case in strutture ricettive;*
    f) *trasformazione delle seconde case in servizi connessi con le attività turistiche.*

   Il convenzionamento non potrà avvenire per unità inferiori al comparto come individuato dal PUC.
3. *I criteri su cui conformare i Piani di Riqualificazione, atteso che il criterio impiegato per l'edificazione nelle zone F2 era analogo a quello delle zone B, pertanto non comportava cessioni di sorta, dovranno riportare ad omogeneità i parametri urbanistici all'interno delle stesse.*
4. *Ai fini della redazione dei Piani di riqualificazione, che prevedono prevalentemente di reperire le cessioni di aree per servizi finalizzate ad*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

una ridefinizione "a posteriori" dello spazio pubblico, si assumono i seguenti parametri urbanistici:

a) *aree per la viabilità e i servizi: non più del 25% della Superficie territoriale;*
b) *indice fondiario massimo impiegabile: 0,75 mc/mq;*
c) *l'indice territoriale: 0,375 mc/mq;*
d) *indice di copertura: 0,1 mq/mq;*
e) *altezza massima: 7 metri.*

5. *Ai fini della determinazione del carico di servizi e delle cessioni, in considerazione del fatto che già a suo tempo le Circolari regionali esplicative avevano riconosciuto la natura di zone di completamento (zone B) di queste aree pur imponendone la classificazione turistica (zone F), si assume di calcolare la superficie per servizi non in funzione della superficie territoriale ma del carico urbanistico realizzabile, cioè in base al parametro 100mc/abitante virtuale, a cui applicare i 18mq/abitante, così ripartiti:*
   a) *attrezzature di interesse comune: mq 2*
   b) *per verde sport e parcheggi (S3): mq 16*
6. *Le aree per servizi andranno di regola cedute gratuitamente al Comune. In fase di convenzionamento a seguito del Piano di riqualificazione il consorzio di proprietari dovrà impegnarsi a curarne la realizzazione e la gestione per non meno di venti anni, ferma restando la proprietà e l'utilizzo pubblico delle stesse.*
7. *Le volumetrie ancora eventualmente realizzabili comparto per comparto, con destinazione esclusivamente ricettiva, sono sommariamente indicate nella Relazione urbanistica, e le caratteristiche generali a cui dovrà attenersi il Piano di riqualificazione, propedeutiche ai relativi Progetti guida, sono invece riportate in un apposito elaborato di testo allegato alla Relazione urbanistica.*
8. *I dimensionamenti dei Comparti riportati nelle scede dei Progetti guida dei Piani di riqualificazione devono essere integralmente ricalcolati e verificati con elementi di maggior dettaglio in fase di redazione del piano; ciò potrà portare a risultati differenti da quelli delle schede in relazione alla insediabilità (posti letto aggiuntivi), se confermato dall'istruttoria dell'UTC il nuovo valore diventerà definitivo con l'approvazione del Piano di riqualificazione da parte del Consiglio Comunale.*
9. *In assenza di Piano di riqualificazione, nel rispetto del PPR e delle altre norme di riferimento regionali, con la specifica finalità di completare le aree sotto il profilo delle necessità urbanizzative primarie e secondarie sono ammesse esclusivamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento tecnologico igienico e funzionale, di restauro e risanamento conservativo su immobili realizzati legittimamente o per i quali sia stata ottenuta una concessione edilizia in sanatoria ai sensi della LR n.23/85;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

10. *Nelle more della redazione dei Piani di riqualificazione, negli ambiti interni alle zone F2 in cui insistano impianti sportivi plurifunzionali, purchè aperti al pubblico esterno al Comparto, collocati oltre la fascia dei 300 mt dalla battigia, è consentito realizzare volumetrie accessorie e di servizio mancanti, funzionali alla ridefinizione dello spazio pubblico (docce, spogliatoi, impianti tecnici, ecc.), applicando l'indice di 0,02 mc/mq all'area funzionale individuata di concerto con l'Amministrazione comunale e comunque fino a un massimo di 600 mc per singolo comparto F2 come individuati dal PUC.*
11. *In presenza del Piano di riqualificazione è consentito l'ampliamente delle strutture alberghiere per migliorarne la classificazione, fino al limite di 120 mc/pl complessivi, in funzione della classificazione programmata, ma senza alcun incremento dei posti letto autorizzati, esclusivamente quindi per l'ampliamento dei servizi alberghieri e la ristrutturazione dimensionale delle stanze da letto"*.

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, 9, 12, 13, 14, 15, 28, 29, 30, 33, 36, 88, 89, 90, 107, 112 del Piano. L'area in oggetto è classificata come nell'Ambito di Paesaggio - 02 Nora.

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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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: 9 - Disciplina dei beni identitari

1. *I beni identitari come definiti dall'art. 6, comma 5, sono disciplinati dalla Parte II del P.P.R. e costituiscono categorie di beni individuati direttamente dal P.P.R. o dai Comuni in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici alle sue previsioni.*
2. *Tali beni sono oggetto di conservazione e tutela da parte della Regione, dei Comuni o da parte delle Province in base alla rilevanza dei beni stessi.*
3. *Qualunque intervento che ecceda la manutenzione ordinaria è soggetto ad autorizzazione preventiva del Comune interessato, in sede di rilascio di provvedimento abilitativo.*
4. *Nel caso in cui la funzione di tutela sia attribuita alla Province, l'autorizzazione preventiva è rilasciata dalla Provincia competente per territorio.*
5. *In caso di realizzazione di opere che eccedano il contenuto del provvedimento autorizzatorio di cui ai commi 3 e 4 del presente articolo si applica la disciplina sanzionatoria vigente relativa alle opere abusive.*
6. *Nella localizzazione dei beni identitari la Regione o i Comuni provvedono a delimitare l'area finalizzata alla salvaguardia per la migliore riconoscibilità delle specificità storiche e culturali dei beni stessi, in base alle loro caratteristiche. In tal caso la delimitazione dell'area costituisce limite alle trasformazioni di qualunque natura, soggetta all'autorizzazione di cui al comma 3 e 4 del presente articolo.*
7. *Dal momento dell'adozione del P.P.R. e fino alla sua approvazione, si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e successive modifiche ed integrazioni, in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni degli articoli 47, 48, 49 e 52.*

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*

CTU- ING. GIANMARCO PILO – VIA DEI CONVERSI N 1 - 09129 CAGLIARI
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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*

CTU- ING. GIANMARCO PILO – VIA DEI CONVERSI N 1 - 09129 CAGLIARI
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, nonchè 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:*
   - *migliorare le produzioni e i servizi ambientali dell'attività agricola;*
   - *riqualificare i paesaggi agrari;*
   - *ridurre le emissioni dannose e la dipendenza energetica;*
   - *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: 33 - Aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate. Definizione

1. *Le aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate sono costituite da ambiti territoriali soggetti a forme di protezione istituzionali, rilevanti ai fini paesaggistici e ambientali e comprendono le aree protette istituite ai sensi della L. 394/91 e della L.R. n. 31/89, le aree della rete "Natura 2000" (Direttiva 92/43/CE e Direttiva 79/409/CE), le oasi permanenti di protezione faunistica e cattura ai sensi della L.R. n. 23/98, le aree gestite dall'Ente Foreste.*
2. *Le aree istituzionalmente tutelate si distinguono in:*
   1. *Aree tutelate di rilevanza comunitaria e internazionale (siti Ramsar).*
   2. *Aree protette nazionali.*
   3. *Sistema regionale dei parchi, delle riserve e dei monumenti naturali.*
   4. *Altre aree tutelate.*

Articolo: 36 - Sistema regionale dei parchi, delle riserve e dei monumenti naturali. Indirizzi

1. *Le norme del P.P.R. si applicano integralmente alle aree quali parchi, riserve, monumenti naturali regionali, istituite ai sensi della L.R. 31/1989 nelle seguenti ipotesi:*
   1. *non si sia proceduto all'approvazione dei Piani di cui all'art. 12 della L.R. n. 31/1989 o della normativa specifica prevista ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 31/1989;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. *nelle aree di rilevante interesse naturalistico ed ambientale istituite ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 31/1989, non destinate a parchi, riserve o monumenti naturali, qualora non si siano previste delle specifiche misure di salvaguardia o nell'ipotesi in cui le misure di tutela delle presenti NTA siano più restrittive di quelle vigenti.*

Articolo: 57 - Aree d'insediamento produttivo di interesse storico culturale. Definizione

1. *Costituiscono aree d'insediamento produttivo di interesse storico culturale i luoghi caratterizzati da forte identità, in relazione a fondamentali processi produttivi di rilevanza storica.*
2. *Tali aree costituiscono elementi distintivi dell'organizzazione territoriale. Esse rappresentano permanenze significative riconoscibili come elementi dell'assetto territoriale storico consolidato, e comprendono aree di bonifica, aree delle saline e terrazzamenti storici, aree dell'organizzazione mineraria, Parco Geominerario Ambientale e Storico della Sardegna.*

Articolo: 58 - Aree d'insediamento produttivo di interesse storico culturale. Prescrizioni

1. *E' fatto divieto di alterare le caratteristiche essenziali dei beni identitari di cui all'articolo precedente.*
2. *Qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie deve essere coerente con l'organizzazione territoriale.*
3. *Per gli interventi edilizi riguardanti le architetture storiche è consentito effettuare soltanto la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la riqualificazione.*
4. *La demolizione è prevista solo per le parti incongrue.*
5. *La nuova edificazione è consentita solo se prevista nei piani urbanistici comunali adeguati al P.P.R. e nei programmi di conservazione e valorizzazione dei beni paesaggistici.*
6. *I piani urbanistici devono disciplinare i cambi di destinazione d'uso ritenuti compatibili con la consistenza storico culturale dei beni stessi.*
7. *Le nuove recinzioni derivanti da parcellizzazioni dei fondi agricoli sono consentite solo se funzionali a piani agricoli che prevedano la salvaguardia del paesaggio storico, purchè congruenti con il contesto.*

Articolo: 88 - Insediamenti turistici. Definizione

1. *Gli insediamenti turistici sono costituiti dagli insediamenti prevalentemente costieri, realizzati a partire dagli anni '60, per utilizzazioni quasi esclusivamente turistiche e in gran parte caratterizzati da seconde case o campeggi. Detti insediamenti risultano scarsamente dotati di servizi e spesso sono privi di identità urbana e sono caratterizzati da incompletezza e scarsa qualità architettonica.*

Articolo: 89 - Insediamenti turistici. Prescrizioni

1. *I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., nel rispetto delle previsioni contenute nel Piano per il turismo sostenibile, si attengono alle seguenti prescrizioni:*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. *favorire la riqualificazione degli insediamenti costieri esistenti, sotto il profilo architettonico, paesaggistico, ambientale e di destinazione d'uso anche ai fini dell'utilizzo turistico ricettivo;*
2. *favorire le nuove localizzazioni turistiche in zone contigue e/o integrate agli insediamenti urbani*

2. *Entro 6 mesi dall'entrata in vigore delle presenti norme i campeggi esistenti devono condor- marsi ai corretti criteri costruttivi ed infrastrutturali connessi alla sostenibilità ed alla compatibilità paesaggistica dei luoghi, secondo le Direttive emanate dal competente Assessorato regionale dell'Urbanistica.*
3. *Durante i periodi di non funzionamento dei campeggi deve essere ripristinato per quanto possibile lo stato naturale dei luoghi sulla base del principio di stretta provvisorietà delle stesse strutture, ed è fatto espresso divieto in detti periodi all'utilizzo, degli stessi come parcheggio di roulotte, camper e natanti.*

Articolo: 90 - Insediamenti turistici. Indirizzi

1. *I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si attengono ai seguenti indirizzi:*
   1. *prevedere lo sviluppo della potenzialità turistica del territorio attraverso l'utilizzo degli insediamenti esistenti quali centri urbani, paesi, frazioni e agglomerati, insediamenti sparsi del territorio rurale e grandi complessi del territorio minerario;*
   2. *massimizzare la qualità urbanistica e architettonica degli insediamenti finalizzata anche all'offerta turistico ricettiva, tramite piani di riqualificazione, di iniziativa pubblica o privata orientati ai seguenti criteri:*
      a. *riprogettare gli insediamenti, anche per parti, e lo "spazio pubblico" e incrementare i servizi necessari per elevare la qualità dell'offerta turistica e favorire l'allargamento della stagionalità;*
      b. *favorire la trasformazione delle "seconde case" in strutture ricettive, consentendo l'incremento di cubatura fino 25% per le necessarie integrazioni funzionali. Tale incremento è consentito in presenza di interventi di particolare qualità urbanistica e architettonica, e nei casi di significativa compensazione paesaggistica o di razionalizzazione delle volumetrie disperse;*
      c. *favorire il trasferimento degli insediamenti esistenti nella fascia costiera di maggior impatto paesaggistico verso gli insediamenti residenziali preesistenti, mediante procedure negoziali comportanti incrementi di cubatura (fino al massimo del 100%);*
      d. *favorire il trasferimento dei campeggi ubicati nella fascia costiera ed in particolar modo quelli in prossimità degli arenili verso localizzazioni più interne e maggiormente compatibili dal punto di vista paesaggistico, incentivando contestualmente al trasferimento, la trasformazione degli stessi in strutture alberghiere, con posti letto e relative cubature calcolati sulla base di una adeguata proporzione con il numero dei posti campeggio preesistenti, comunque compatibili con*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

la capacità di carico ricettiva risultante dal Piano Regionale del Turismo Sostenibile.

2. *Qualora si rendesse necessario ampliare le superfici impegnate per insediare le premialità volumetriche degli interventi di riqualificazione di cui al comma precedente, le nuove aree sono individuate in arretramento rispetto alla linea di battigia e comunque a quelle già insediate.*
3. *La riqualificazione paesaggistica e funzionale degli insediamenti turistici è da considerarsi parte integrante e obbligatoria della pianificazione comunale dei Comuni costieri. Obiettivo di tale pianificazione deve essere quello di reintegrare paesaggio e insediamento, massimizzando il ritorno socio economico dell'uso del bene pubblico ambientale e specificando, al dettaglio della scala comunale, le prescrizioni del P.P.R.. A tal fine le trasformazioni di cui al comma 1, lett b) punto 2, per la riqualificazione degli insediamenti potranno realizzarsi anche attraverso demolizione e ricostruzione delle strutture interessate. L'incremento volumetrico di cui al punto 2, lettera b) del comma 1 si applica anche tramite l'intesa, nei casi previsti all'art. 20, comma 2, punto2, lett. a) e b).*
4. *I progetti di riqualificazione paesaggistica e funzionale degli insediamenti turistici nonché quelli di completamento si devono ispirare a criteri di indubbia qualità ambientale, architettonica e paesaggistica e possono essere predisposti anche attraverso lo strumento del concorso di progettazione, aperto a professionalità di acclarata competenza ed alle Università.*
5. *La programmazione degli interventi turistici deve avvenire sulla base delle indicazioni del Piano regionale per il turismo sostenibile o delle Direttive regionali in materia di pianificazione turistica.*

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 soste-nibile a livello locale;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 terri-torio 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, mi- gliorando la vivibiltà 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., purché deliberate dalla Giunta regionale*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.*

4.10.2. Descrizione del complesso edilizio

Il complesso edilizio oggetto di stima sorge all'interno di un lotto situato nella parte esterna del centro abitato di Pula, in particolare nella sua fascia turistica ubicata nell'entroterra del lungomare di Santa Margherita, all'interno della Condominio di Is Molas. La sagoma del lotto attualmente osservabile risulta avere una forma composta, allungata grossomodo rettangolare. Il lotto è associato ad una particella censita al Nuovo Catasto Terreni che presenta, nel complesso, una sagoma in mappa conforme con quella che risulta essere la perimetrazione reale. Il complesso immobiliare è perimetralmente circondato parzialmente da una recinzione in rete metallica sorretta da pali in acciaio infissi nel terreno e parzialmente dalle volumetrie stesse delle costruzioni. Questo si affaccia parzialmente sulla via pedonale condominiale (questo su un lato dinnanzi al giardino principale), parzialmente sulla macchia mediterranea retrostante e parzialmente su altri lotti edificati con costruzioni realizzate in aderenza ai confini laterali. Le costruzioni limitrofe risultano essere realizzate negli stessi anni rispetto alla villa oggetto della presente relazione a comporre una schiera eterogenea derivante da schema urbanistico di lottizzazione. Il condominio è posto sul poggio collinare circostante, raggiungibile dalla S.S. 195, principale via di traffico dell'area ed unico punto di collegamento nodale con la viabilità extraurbana generale provinciale. Il sito si presenta privo di importanza logistica o produttiva ma di elevato valore turistico legato alla zona del litorale di Santa Margherita di Pula ed al condominio di Is Molas, riferimento per la pratica del golf a livello internazionale.

La principale tipologia edilizia dell'area è quella delle villette a schiera, multifamiliari e, più sporadicamente singole. Tutti gli immobili dell'area sono dotati di giardino secondo dimensioni variabili, non omogenee, con uno schema di lottizzazione a monte dell'urbanizzazione generale seppure variato e integrato nei decenni passati su più fasi, stralci e lotti.

L'immobile costituente il Lotto 9 risulta essere completamente inglobato dalle costruzioni circostanti della comunione, l'area di sedime all'interno della quale si trova l'immobile oggetto della presente relazione di perizia è attualmente compresa fra la viabilità interna e il resort Is Molas. Il lotto è parzialmente recintato principalmente sui lati e sul retro e presenta un ingresso pedonale senza possibilità di parcheggio interna alla proprietà ma unicamente negli appositi spazi condominiali laterali alla viabilità interna.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il Condominio di Is Molas, all'interno di cui è ubicata la villa con giardino identificata dal Lotto 9, è attualmente accessibile dal Viale Fra Nazareno da Pula, strada di penetrazione agraria direttamente accessibile dalla S.S. 195 all'altezza della periferia del centro abitato di Pula.

Il Condominio è dotato di un cancello automatico carrabile che separa la viabilità pubblica da quella privata, interna alla comunione, con guardiania di accesso vigilata. L'immobile oggetto di perizia si trova, una volta entrati all'interno della comunione, sulla sinistra della strada principale, nella parte alta della lottizzazione, nelle circostanze del resort e del golf club interni al condominio. Il posizionamento del lotto garantisce un sufficiente livello di fruibilità ed una sufficiente facilità di raggiungimento del parcheggio delle auto e della strada carrabile. Il condominio non possiede una grande vicinanza alle spiagge del litorale (comunque raggiungibili in pochi minuti in macchina) essendo posizionato sul poggio collinare. La comunione, come normalmente accade, possiede scarsi servizi collettivi sia pubblici che privati, costituendo unicamente una località turistica privata. 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, è costituito da un fabbricato principale realizzato parzialmente in aderenza ad altri fabbricati di soggetti terzi ed un giardino di ridotte dimensioni. Il fabbricato principale risulta essere realizzato su un unico livello fuori terra, possiede una struttura portante in muratura, tramezzature interne in muratura di laterizio, solaio di copertura inclinato di tipo tradizionale in laterocemento con finitura superficiale realizzata con un manto di tegole in laterizio di tipo tradizionale.

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 – pranzo che smista verso una cucina ed una stanza da letto dotata di un bagno ad uso esclusivo della stanza. Sul fianco del soggiorno è presente una piccola rampa di scale dotata di pochi gradini di collegamento al piano rialzato. Il livello appena descritto è costituito dalla zona notte a partire da un disimpegno collegato a due stanze da letto dotate di bagno ad uso esclusivo. Dalla cucina è accessibile un piccolo spazio adibito a dispensa che funge ulteriormente da filtro al retrostante patio scoperto e pavimentato. Sono compresi nell'immobile anche un giardino di ridotte dimensioni, in parte piantumato a verde, in parte organizzato con prato all'inglese, siepi ed in parte pavimentato per diversi usi e camminamenti. Lo stato di conservazione dell'immobile, in termini del tutto generali, risulta essere buono nonostante l'immobile venga utilizzato per attività abitative anche saltuarie quali quelle turistiche. Ulteriormente le finiture, per qualità, posa e stato d'uso risultano essere ugualmente buone. La tipologia edilizia è datata e risale agli anni '80 del '900 anche se ha beneficiato di una manutenzione straordinaria di rilievo meno di dieci anni orsono.

La villa, a partire dalla sua prima edificazione e come sopra accennato, ha subito importanti lavori di adeguamento compreso un ampliamento realizzato nel 2014. I materiali e le finiture sono di buona fattura e pregio e necessiterebbero di una revisione generale a carattere puntuale in grado di riqualificare l'immobile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

oltreché da tale punto di vista anche da quello degli impianti e della riqualificazione energetica.
Una manutenzione dell'immobile finalizzata al raggiungimento di tali obiettivi garantirebbe un aumento significativo del valore economico dell'immobile consentendo, ulteriormente, una collocazione sul mercato entro un bacino di vendita più ampio.
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.

4.10.3. Individuazione catastale del complesso edilizio

Secondo le analisi svolte l'immobile risulta essere censito al catasto fabbricati del Comune di Pula risulta essere censito al Foglio 30 mappale 31, subalterno 1. La particella che individua l'immobile di cui al Lotto 9 è catastalmente intestata alla ditta Su.Gi.Ca. S.r.l. con sede in Cagliari, C.F.: 00142640929. La villa possiede categoria catastale A/2 "Abitazioni di tipo civile", Classe 7, consistenza 6,5 vani, superficie catastale di 132 mq, 116 mq escluse le aree scoperte, rendita catastale € 453,19.
Lo scrivente sottolinea come, allo stato attuale al Catasto Terreni la particella che identifica l'abitazione bene identifichi la proprietà dei soggetti proprietari ed oggetto della presente relazione di perizia. La particella di cui all'N.C.E.U. sopra identificata risulta edificata sopra il mappale censito al N.C.T. al Foglio 30 - Particella 31. Tale mappale possiede in mappa la sagoma del "tipo mappale" della villa e presenta una sagoma conforme con la planimetria depositata al Catasto Fabbricati.
Lo scrivente, nell'ambito delle analisi svolte sui documenti catastali reperiti, non ha rilevato sostanziali incongruenze tali da comportare situazioni non risolvibili attraverso opportune bonifiche di scarsa rilevanza tecnica ed economica.

4.10.4. 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 9 risulta essere nella disponibilità esclusiva della ditta debitrice e non utilizzato da parte della stessa per nessuna attività imprenditoriale sia svolta in proprio che da soggetto terzo in locazione o qualsiasi ulteriore forma contrattuale.
Nell'ambito del mandato ricevuto da parte del Commissario Giudiziale lo scrivente è in fase di deposito della trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della sentenza di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo sulle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

particelle catastali che compongono il patrimonio dei soggetti debitori. Di tale trascrizione lo scrivente fornirà 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.

4.10.5. 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. La relazione di perizia redatta da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta debitrice risultava dotata dell'esito di un accesso agli atti eseguito presso gli enti preposti. Lo scrivente ha analizzato in autonomia l'esito degli accessi agli atti compiuti dagli incaricati della ditta debitrice. Con tale acquisizione lo scrivente ha avuto l'opportunità di effettuare le analisi direttamente sulla documentazione progettuale approvata e relativa al presente Lotto 9. Dall'analisi della documentazione presente in atti, posta nella disponibilità dello scrivente, non si ravvisano comunque situazioni di interesse di entità straordinaria in rapporto alla presenza di abusi nella struttura che risulta a carattere assolutamente marginale.
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 piccole incongruenze di scarso interesse tanto da non costituire oggetto di ulteriore analisi.
Per ogni buon conto si riportano nel seguito i titoli edilizi individuati:

1. Concessione Edilizia n°15/77 del 15 marzo 1977 relativa al Comparto C2;
2. Concessione Edilizia n°17/77 del 15 marzo 1977 relativa al Comparto C2;
3. Concessione Edilizia in variante n°21 del 15 febbraio 1978 relativa al Comparto C2;
4. Concessione Edilizia in variante n°50/77 del 01 agosto 1977 relativa al Comparto C2;
5. D.I.A. prot. n° 24511 del 28/11/2014 per ampliamento con Legge Piano Casa del soggiorno lato sud est;
6. Accertamento di conformità n°17 del 16 agosto 2018;
7. Comunicazione fine lavori D.I.A. n°24511/2014 in data 10/09/2018.

Nel proseguo si riporta quanto già incluso all'interno della relazione di perizia già agli atti della procedura ed allegata alla proposta di piano per ciò che concerne l'individuazione delle leggere incongruenze. I tecnici riportano infatti al proposito quanto appresso.
"(…)
Sulla scorta dei rilievi effettuati, si può affermare che non vi sono alcune differenze degne di nota tra l'ultima progettazione approvata e lo stato dei luoghi.
Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio sono conformi allo stato di fatto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(…)".
Lo scrivente a tale proposito non rileva particolari problematiche in merito ritenendo, comunque, di dover andare ad esplicitare meglio tali oneri quantificando le eventuali cifre economiche ad uso e consumo del Commissario Giudiziale.
Sulla base delle considerazioni sopra illustrate ed effettuate a partire dalla documentazione analizzata catastalmente, lo scrivente sottolinea come non siano necessarie bonifiche a carattere catastale di nessun genere in quanto ciò che è attualmente depositato ben rappresenta lo stato reale dei luoghi.
Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, si fa riferimento alla documentazione relativa all'Accertamento di conformità n°17 del 16 agosto 2018.
La documentazione autorizzata dall'U.T.C. di Pula viene citata e riportata all'interno degli allegati alla relazione di perizia redatta da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta debitrice al quale si rimanda per la consultazione. In particolare, per il raffronto di seguito proposto si farà riferimento alle planimetrie relative al sopra citato titolo edilizio.
Dal confronto tra lo stato reale e quello progettuale emerge come lo stato dei luoghi sia coerente con quanto autorizzato dal punto di vista dimensionale e volumetrico senza presentare alcuna incongruenza. Non risultano dunque necessarie procedure di riordino o di bonifica al fine di raggiungere l'inequivocabile liceità urbanistica dell'immobile oggetto di perizia già presente allo stato attuale.
Come più volte accennato in precedenza l'appartamento risulta privo del certificato di agibilità non presente nella documentazione acquisita nell'accesso agli atti.
Nel seguito si riporta, invece, la componente IMU dovuta dal 2022 e valida, grossomodo, anche come presunzione per l'anno 2023.
Al fine di effettuare il calcolo, è stata reperita la rendita catastale del complesso edilizio di categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile) pari a € 453,19. 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 sopra indicata si è partiti dunque da tale valore andando ad interpolare i dati comunali.
A tale proposito è derivata una rendita catastale complessiva scaturente dalla particella A/2 di € 453,19 con un contributo IMU da essa derivante di € 654,77 per l'anno in corso.
Andando a replicare il calcolo per le annualità 2023, 2024, ad esempio, si ottiene la componente IMU dovuta dal 2022 fino alla data di presunta chiusura della Procedura di Concordato Preventivo, moltiplicando i contributi per le annualità restanti dal giorno d'oggi alla futura data di chiusura della procedura.

4.10.6. 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

4.10.7. 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:
"(…)
La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a 168,85 mq, come meglio specificato nella tabella seguente e nella planimetria di rilievo (All. 11.2).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Calcolo superficie commerciale			
	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano Terra			
Abitazione	103,15	1,00	103,15
Loggiato	99,64	0,40	39,86
Giardino	258,38	0,10	25,84
Sommano			168,85

4.10.7.1. OMISSIS

4.11. Lotto 10 – "Gruppo di terreni siti in Pula, Località Santa Margherita, Comunione Pineta Is Morus"

4.11.1. Inquadramento urbanistico

Il gruppo di terreni non edificabili oggetto di stima risulta ubicato in una zona del Comune di Pula facente parte della periferia cittadina facendo parte di una frazione. La fascia della periferia di Pula 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 gruppo di terreni. 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 gruppo di terreni è nella piena disponibilità della ditta concordataria, non in uso e dunque non soggetta alle manutenzioni ordinarie periodiche di governo della vegetazione in grado di mantenerne la funzionalità. Alla luce di quanto ispezionato direttamente sui luoghi la situazione rilevata perdura da alcuni anni.

All'interno del Piano Urbanistico Comunale il complesso di terreni ricade nella Zona Urbanistica omogenea F Zone turistiche. L'area è esterna al centro abitato cittadino principale andando a posizionarsi all'interno della Frazione di Santa Margherita, nella fascia costiera, Comunione Pineta Is Morus. 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 Programma di Fabbricazione di Pula e dai Piani Particolareggiati ad esso subordinati.

A livello regionale forniscono le indicazioni del caso il Piano Paesaggistico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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. La parte normativa legata al P.F. locale del Comune di Pula non viene ripetuta in quanto identica a quella dell'immobile di cui al precedente Lotto 9. Verrà viceversa ripetuta l'analisi della normativa regionale d'ambito paesaggistico in quanto leggermente differente da quella del lotto precedente. Al fine di non rendere un'analisi fuorviante è preferibile, all'uopo, ripeterne una ex novo.
Normativa Urbanistica locale:

4) P.F. / Piano di Fabbricazione di Pula
   Pubblicazione: Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna n.6 del 10/02/1990

Il gruppo di terreni 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 è ubicato il gruppo di terreni risulta essere unica. Questa risulta essere esattamente la Zona F, Zona Turistica.
La disciplina riguardante la zona urbanistica omogenea Zona F viene trattata all'interno dell'Articolo 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.F..
Successivamente, nel marzo del 2021, è stato adottato un nuovo P.U.C. in adeguamento al P.P.R., attualmente non operativo e dunque non utilizzabile per la progettazione degli interventi.
Al fine di rendere maggiormente snella la presente trattazione lo scrivente ometterà la replica dei medesimi articoli delle N.T.A. del P.F. e del P.U.C. già identificati e riportati per ciò che riguarda il Lotto 9. Per tale ragione lo scrivente rimanda a quanto contenuto al precedente paragrafo 4.10.1 per ogni approfondimento, comunque valido anche per il presente immobile che individua il Lotto 10.
Piani Sovraordinati:

5) 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)"..

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6) 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, 88, 89, 90, 107, 112 del Piano. L'area in oggetto è classificata come nell'Ambito di Paesaggio - 02 Nora.

Nel seguito si riportano gli articoli sopra individuati.

"Articolo: 6 - Ambiti di paesaggio, beni e componenti

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

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

1. *I beni paesaggistici definiti dall'art. 6, commi 2 e 3, disciplinati dalla Parte II del P.P.R., sono costituiti da quegli elementi territoriali, areali o puntuali, di valore ambientale, storico culturale ed insediativo che hanno carattere permanente e sono connotati da specifica identità, la cui tutela e salvaguardia risulta indispensabile per il mantenimento dei valori fondamentali e delle risorse essenziali del territorio, da preservare per le generazioni future.*
2. *Sono soggetti a tutela le seguenti categorie di beni paesaggistici:*
   1. *gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 134, 136, 137, 138, 139, 140, 141,157 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.;*
   2. *gli immobili e le aree previsti dall'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.;*
   3. *gli immobili e le aree ai sensi degli artt. 134, comma 1 lett.c), 143 comma 1 lett. i) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.*
3. *Rientrano altresì tra le aree soggette alla tutela del P.P.R.:*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. *quelle sottoposte a vincolo idrogeologico previste dal R.D.L. n.3267 del 30 dicembre 1923 e relativo Regolamento R.D. 16 maggio 1926, n. 1126;*
2. *i territori ricompresi nei parchi nazionali o regionali e nelle altre aree naturali protette in base alla disciplina specifica del Piano del parco o dei decreti istitutivi;*
3. *le riserve e i monumenti naturali e le altre aree di rilevanza naturalistica e ambientale ai sensi della L.R. n. 31/89.*

4. *L'individuazione dei beni di cui ai commi precedenti costituisce accertamento delle caratteristiche intrinseche e connaturali dei beni immobili e delle risorse essenziali del territorio. Le conseguenti limitazioni alla facoltà di godimento dei beni immobili non danno luogo ad indennizzo ai sensi dell'art. 145, comma 4, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod., e hanno valore a tempo indeterminato.*
5. *Dal momento dell'adozione del P.P.R. e fino alla sua approvazione, si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e successive modifiche ed integrazioni, in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni degli articoli 47, 48, 49 e 52.*
6. *Ai beni paesaggistici individuati dal presente P.P.R. si applicano le disposizioni degli artt. 146 e 147 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 e succ. mod. ed int. e del D.P.C.M. 12.12.2005.*

Articolo: 12 - Ambiti di paesaggio. Disciplina generale

1. *Negli ambiti di paesaggio, salva l'applicazione di diverse disposizioni previste dal presente P.P.R., sono in tutti i casi ammessi:*

1. *gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico, di ristrutturazione e restauro che non alterino lo stato dei luoghi, il profilo esteriore, la volumetria degli edifici, la destinazione d'uso ed il numero delle unità immobiliari; è consentita la realizzazione di eventuali volumi tecnici di modesta entità, strettamente funzionali alle opere e comunque tali da non alterare lo stato dei luoghi;*
2. *gli interventi di cui alle lettere b), c), d) e), f), g), h), l), m), n) e p) dell'art. 13 della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23, integrato dall'art. 1 della L.R. n. 5 del 2003;*
3. *gli interventi direttamente funzionali alle attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi o dell'assetto idrogeologico del territorio;*
4. *le opere di forestazione, di taglio e riconversione colturale e di bonifica, antincendio e conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste, purché previsti e autorizzati dall'autorità competente, secondo la disciplina della pianificazione di settore e le previsioni del Piano regionale di previsione, prevenzione e lotta attiva contro gli incendi boschivi;*
5. *le opere di risanamento e consolidamento degli abitati e delle aree interessate da fenomeni franosi, nonché opere di sistemazione idrogeologica e di bonifica dei siti inquinati.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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:*
   28. *Golfo di Cagliari*
   29. *Nora*
   30. *Chia*
   31. *Golfo di Teulada*
   32. *Anfiteatro del Sulcis*
   33. *Carbonia e Isole sulcitane*
   34. *Bacino metallifero*
   35. *Arburese*
   36. *Golfo di Oristano*
   37. *Montiferru*
   38. *Planargia*
   39. *Monteleone*
   40. *Alghero*
   41. *Golfo dell'Asinara*
   42. *Bassa valle del Coghinas*
   43. *Gallura costiera nord occidentale*
   44. *Gallura costiera nord-orientale*
   45. *Golfo di Olbia*
   46. *Budoni - San Teodoro*
   47. *Monte Albo*
   48. *Baronia*
   49. *Supramonte di Baunei e Dorgali*
   50. *Ogliastra*
   51. *Salto di Quirra*
   52. *Bassa valle del Flumendosa*
   53. *Castiadas*
   54. *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*

CTU- ING. GIANMARCO PILO – VIA DEI CONVERSI N 1 - 09129 CAGLIARI
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

all'Urbanistica, previa intesa tra Comune, Provincia e Regione, ai sensi del comma 3 dell'art 11.

7. *Fatta salva la realizzazione degli interventi pubblici finanziati dall'Unione Europea, dallo Stato, dalla Regione, dalle Province, dai Comuni o dagli enti strumentali statali o regionali autorizzati con delibera della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale all'Urbanistica, non è ammesso il rilascio di concessioni edilizie in deroga ai sensi dell'art. 14 del T.U.380/2001.*
8. *Dal momento dell'adozione del P.P.R e fino alla sua approvazione. si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e succ. mod. e integr., in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni del presente articolo.*

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

1. *L'assetto ambientale è costituito dall'insieme degli elementi territoriali di carattere biotico (flora, fauna ed habitat) e abiotoco (geologico e geomorfologico), con particolare riferimento alle aree naturali e seminaturali, alle emergenze geologiche di pregio e al paesaggio forestale e agrario, considerati in una visione ecostemica correlata agli elementi dell'antropizzazione.*
2. *Gli elementi dell'assetto sono individuati e definiti nell'Allegato 2 e nella relazione di cui all'art. 5.*
3. *Rientrano nell'assetto territoriale ambientale regionale le seguenti categorie di beni paesaggistici, tipizzati e individuati nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 5 e nella tabella Allegato 2, ai sensi dell'art. 143, comma 1, lettera i) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, come modificato dal decreto legislativo 24 marzo 2006, n. 157:*
    1. *Fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 5;*
    2. *Sistemi a baie e promontori, falesie e piccole isole;*
    3. *Campi dunari e sistemi di spiaggia;*
    4. *Aree rocciose di cresta ed aree a quota superiore ai 900 metri s.l.m.;*
    5. *Grotte e caverne;*
    6. *Monumenti naturali ai sensi della L.R. n. 31/89;*
    7. *Zone umide, laghi naturali ed invasi artificiali e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;*
    8. *Fiumi torrenti e corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini, per una fascia di 150 metri ciascuna, e sistemi fluviali, riparali, risorgive e cascate, ancorché temporanee;*
    9. *Praterie e formazioni steppiche;*
    10. *Praterie di posidonia oceanica;*
    11. *Aree di ulteriore interesse naturalistico comprendenti le specie e gli habitat prioritari, ai sensi della Direttiva CEE 43/92 ;*
    12. *Alberi monumentali.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. *Rientrano nell'assetto territoriale ambientale regionale le seguenti categorie di beni paesaggistici, ai sensi dell'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.:*
    1. *i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;*
    2. *i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;*
    3. *le aree gravate da usi civici;*
    4. *i vulcani.*

Articolo: 18 - Misure di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici con valenza ambientale

1. *I beni paesaggistici di cui all'articolo precedente sono oggetto di conservazione e tutela finalizzati al mantenimento delle caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche.*
2. *Qualunque trasformazione, fatto salvo l'art. 149 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod., è soggetta ad autorizzazione paesaggistica.*
3. *Qualora non sia già contenuto nelle cartografie del P.P.R., i Comuni, in fase di adeguamento degli strumenti urbanistici, individuano cartograficamente i beni paesaggistici di cui all'articolo precedente presenti nel proprio territorio, anche in base a quanto già disciplinato da specifiche norme di settore vigenti, definendo la loro appartenenza ai sensi degli articoli precedenti e in base ai criteri di catalogazione del Sistema Informativo Territoriale.*
4. *I beni paesaggistici sono soggetti alle prescrizioni e agli indirizzi delle componenti paesaggistico-ambientali in quanto ad essi applicabili.*
5. *La Regione, in coerenza con le disposizioni del P.P.R., determina le azioni strategiche necessarie per la promozione, valorizzazione e qualificazione dei beni paesaggistici.*
6. *I programmi regionali, al fine di definire azioni di valorizzazione e dettare tempi e costi di realizzazione degli interventi, possono coinvolgere soggetti pubblici e privati, in modo da integrare gli elementi paesaggistici di pregio di carattere ambientale con quelli aventi rilevanza storico culturale.*
7. *I programmi di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici sono redatti al fine di:*
    1. *prevenire eventuali situazioni di rischio;*
    2. *costituire un duraturo equilibrio tra l'attività antropica e il sistema ambientale;*
    3. *migliorare la funzionalità ecosistemica;*
    4. *attivare opportuni sistemi di monitoraggio volti a verificare il mantenimento e miglioramento della biodiversità, evidenziando eventuali situazioni di criticità.*

Articolo: 19 - Fascia costiera. Definizione

1. *La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art 5, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata.

2. *I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica.*
3. *Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali:*
   1. *le zone omogenee A e B;*
   2. *le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato;*
   3. *le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte.*

Articolo: 20 - Fascia costiera. Disciplina

1. *Nella fascia costiera di cui all'art. 19 si osserva la seguente disciplina:*
   1. *Nelle aree inedificate è precluso qualunque intervento di trasformazione, ad eccezione di quelli previsti dall'art. 12 e dal successivo comma 2;*
   2. *Non è comunque ammessa la realizzazione di:*
      - ✓ *nuove strade extraurbane di dimensioni superiori alle due corsie, fatte salve quelle di preminente interesse statale e regionale, per le quali sia in corso la procedura di valutazione di impatto ambientale presso il Ministero dell'Ambiente, autorizzate dalla Giunta Regionale;*
      - ✓ *nuovi interventi edificatori a carattere industriale e grande distribuzione commerciale;*
      - ✓ *nuovi campeggi e strutture ricettive connesse a campi da golf, aree attrezzate di camper.*
   2. *Fermo quanto previsto dal comma precedente, possono essere realizzati i seguenti interventi:*
      1. *nell'ambito urbano, previa approvazione dei P.U.C.:*
         - ✓ *trasformazioni finalizzate alla realizzazione di residenze, servizi e ricettività solo se contigue ai centri abitati e subordinate alla preventiva verifica della compatibilità del carico sostenibile del litorale e del fabbisogno di ulteriori posti letto;*
         - ✓ *nelle aree già interessate da insediamenti turistici o produttivi, previa intesa ai sensi dell'art. 11, 1° comma lett. c):*
            a. *riqualificazione urbanistica e architettonica degli insediamenti turistici o produttivi esistenti;*
            b. *riuso e trasformazione a scopo turistico-ricettivo di edifici esistenti;*
            c. *completamento degli insediamenti esistenti;*
   3. *in tutta la fascia costiera:*
      1. *interventi di conservazione, gestione e valorizzazione dei beni paesaggistici;*
      2. *infrastrutture puntuali o di rete, purché previste nei piani settoriali, preventivamente adeguati al P.P.R.*
      3. *Gli interventi di cui al precedente comma 2 si attuano:*

CTU- ING. GIANMARCO PILO – VIA DEI CONVERSI N 1 - 09129 CAGLIARI
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ✓ *attraverso la predisposizione dei nuovi PUC in adeguamento alle disposizioni del P.P.R., secondo la disciplina vigente;*
- ✓ *tramite intesa nelle more della predisposizione del PUC, e comunque non oltre i dodici mesi, o successivamente alla sua approvazione qualora non sia stato previsto in sede di adeguamento. L'intesa si attua ai sensi dell'art. 11, comma 1, lett. c), in considerazione della valenza strategica della fascia costiera. Le intese valutano le esigenze di gestione integrata delle risorse, assicurando un equilibrio sostenibile tra la pressione dei fattori insediativi e produttivi e la conservazione dell'habitat naturale, seguendo le indicazioni 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. A tal fine, in sede di intesa, la Regione si può avvalere di specifiche conoscenze e competenze attraverso un apposito comitato per la qualità paesaggistica e architettonica.*

4. *Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali si applicano le disposizioni di cui all'art. 15.*

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;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. *promuovere il recupero delle biodiversità delle specie locali di interesse agrario e delle produzioni agricole tradizionali, nonchè 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:*
   - *migliorare le produzioni e i servizi ambientali dell'attività agricola;*
   - *riqualificare i paesaggi agrari;*
   - *ridurre le emissioni dannose e la dipendenza energetica;*
   - *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: 33 - Aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate. Definizione

1. *Le aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate sono costituite da ambiti territoriali soggetti a forme di protezione istituzionali, rilevanti ai fini paesaggistici e ambientali e comprendono le aree protette istituite ai sensi della L. 394/91 e della L.R. n. 31/89, le aree della rete "Natura 2000" (Direttiva 92/43/CE e Direttiva 79/409/CE), le oasi permanenti di protezione faunistica e cattura ai sensi della L.R. n. 23/98, le aree gestite dall'Ente Foreste.*
2. *Le aree istituzionalmente tutelate si distinguono in:*
   1. *Aree tutelate di rilevanza comunitaria e internazionale (siti Ramsar).*
   2. *Aree protette nazionali.*
   3. *Sistema regionale dei parchi, delle riserve e dei monumenti naturali.*
   4. *Altre aree tutelate.*

Articolo: 37 - Altre aree tutelate. Indirizzi

1. *Le altre aree tutelate, costituite da oasi naturalistiche, oasi permanenti di protezione faunistica e cattura, aree dell'Ente foreste, aree della Conservatoria del litorale, sono gestite dagli enti o dalle Associazioni competenti, nel rispetto della disciplina del P.P.R.*

Articolo: 88 - Insediamenti turistici. Definizione

1. *Gli insediamenti turistici sono costituiti dagli insediamenti prevalentemente costieri, realizzati a partire dagli anni '60, per utilizzazioni quasi esclusivamente turistiche e in gran parte caratterizzati da seconde case o campeggi. Detti insediamenti risultano scarsamente dotati di servizi e spesso sono privi di identità urbana e sono caratterizzati da incompletezza e scarsa qualità architettonica.*

Articolo: 89 - Insediamenti turistici. Prescrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. *I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., nel rispetto delle previsioni contenute nel Piano per il turismo sostenibile, si attengono alle seguenti prescrizioni:*
    1. *favorire la riqualificazione degli insediamenti costieri esistenti, sotto il profilo architettonico, paesaggistico, ambientale e di destinazione d'uso anche ai fini dell'utilizzo turistico ricettivo;*
    2. *favorire le nuove localizzazioni turistiche in zone contigue e/o integrate agli insediamenti urbani*
2. *Entro 6 mesi dall'entrata in vigore delle presenti norme i campeggi esistenti devono condor- marsi ai corretti criteri costruttivi ed infrastrutturali connessi alla sostenibilità ed alla compatibilità paesaggistica dei luoghi, secondo le Direttive emanate dal competente Assessorato regionale dell'Urbanistica.*
3. *Durante i periodi di non funzionamento dei campeggi deve essere ripristinato per quanto possibile lo stato naturale dei luoghi sulla base del principio di stretta provvisorietà delle stesse strutture, ed è fatto espresso divieto in detti periodi all'utilizzo, degli stessi come parcheggio di roulotte, camper e natanti.*

Articolo: 90 - Insediamenti turistici. Indirizzi

1. *I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si attengono ai seguenti indirizzi:*
    1. *prevedere lo sviluppo della potenzialità turistica del territorio attraverso l'utilizzo degli insediamenti esistenti quali centri urbani, paesi, frazioni e agglomerati, insediamenti sparsi del territorio rurale e grandi complessi del territorio minerario;*
    2. *massimizzare la qualità urbanistica e architettonica degli insediamenti finalizzata anche all'offerta turistico ricettiva, tramite piani di riqualificazione, di iniziativa pubblica o privata orientati ai seguenti criteri:*
        a. *riprogettare gli insediamenti, anche per parti, e lo "spazio pubblico" e incrementare i servizi necessari per elevare la qualità dell'offerta turistica e favorire l'allargamento della stagionalità;*
        b. *favorire la trasformazione delle "seconde case" in strutture ricettive, consentendo l'incremento di cubatura fino 25% per le necessarie integrazioni funzionali. Tale incremento è consentito in presenza di interventi di particolare qualità urbanistica e architettonica, e nei casi di significativa compensazione paesaggistica o di razionalizzazione delle volumetrie disperse;*
        c. *favorire il trasferimento degli insediamenti esistenti nella fascia costiera di maggior impatto paesaggistico verso gli insediamenti residenziali preesistenti, mediante procedure negoziali comportanti incrementi di cubatura (fino al massimo del 100%);*
        d. *favorire il trasferimento dei campeggi ubicati nella fascia costiera ed in particolar modo quelli in prossimità degli arenili verso localizzazioni più interne e maggiormente compatibili dal punto di vista paesaggistico, incentivando contestualmente al trasferimento, la trasformazione degli stessi in strutture alberghiere, con posti letto*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e relative cubature calcolati sulla base di una adeguata proporzione con il numero dei posti campeggio preesistenti, comunque compatibili con la capacità di carico ricettiva risultante dal Piano Regionale del Turismo Sostenibile.

2. *Qualora si rendesse necessario ampliare le superfici impegnate per insediare le premialità volumetriche degli interventi di riqualificazione di cui al comma precedente, le nuove aree sono individuate in arretramento rispetto alla linea di battigia e comunque a quelle già insediate.*
3. *La riqualificazione paesaggistica e funzionale degli insediamenti turistici è da considerarsi parte integrante e obbligatoria della pianificazione comunale dei Comuni costieri. Obiettivo di tale pianificazione deve essere quello di reintegrare paesaggio e insediamento, massimizzando il ritorno socio economico dell'uso del bene pubblico ambientale e specificando, al dettaglio della scala comunale, le prescrizioni del P.P.R.. A tal fine le trasformazioni di cui al comma 1, lett b) punto 2, per la riqualificazione degli insediamenti potranno realizzarsi anche attraverso demolizione e ricostruzione delle strutture interessate. L'incremento volumetrico di cui al punto 2, lettera b) del comma 1 si applica anche tramite l'intesa, nei casi previsti all'art. 20, comma 2, punto2, lett. a) e b).*
4. *I progetti di riqualificazione paesaggistica e funzionale degli insediamenti turistici nonché quelli di completamento si devono ispirare a criteri di indubbia qualità ambientale, architettonica e paesaggistica e possono essere predisposti anche attraverso lo strumento del concorso di progettazione, aperto a professionalità di acclarata competenza ed alle Università.*
5. *La programmazione degli interventi turistici deve avvenire sulla base delle indicazioni del Piano regionale per il turismo sostenibile o delle Direttive regionali in materia di pianificazione turistica.*

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;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

verifica di coerenza di cui all'art. 31 della L.R. 7/2002, non costituiscono variante al P.P.R., purché 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.*

4.11.2. Descrizione del complesso edilizio

Il terreno agricolo oggetto di stima è composto da un gruppo di particelle catastali affiancate e confinanti ubicato all'interno di un lotto situato nella parte Sud-Ovest del territorio comunale di Pula, in Località Santa Margherita, all'interno della Comunione Pineta Is Morus. La sagoma del lotto attualmente osservabile risulta avere una forma grossomodo rettangolare. Il lotto è associato a sei 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 parzialmente circondato da una recinzione in rete metallica fissata al terreno da paletti metallici e parzialmente liberamente accessibile dalla strada interna alla comunione. Questo si affaccia sulla stessa strada interna alla comunione sul lato accessibile, sulla S.S. 195 sull'altro lato. L'immobile viene inteso come terreno agricolo per via della qualità indicata nelle visure catastali delle particelle. Nella realtà dei fatti i terreni sono interni ad un condominio residenziale dotato di regolamento interno che vieta la coltura agricola a meno del rispetto di determinati parametri restrittivi che ne renderebbero compatibile l'attività con quella abitativa circostante.

Vi sono nelle immediate circostanze alcune abitazioni ed alcuni ulteriori terreni parzialmente edificati e parzialmente sgombri. Sulla fascia di confine con la S.S. 195 il terreno ha subito in passato il frazionamento conseguente al passaggio della condotta idrica dell'ente gestore della risorsa pubblica che, attraverso esproprio, ha delineato anche la fascia di rispetto stradale.

L'area all'interno della quale si trova l'immobile oggetto della presente relazione di perizia è attualmente compresa fra la S.S. 195 e la linea di costa retrostante, interna alla comunione Pineta Is Morus, in posizione decentrata rispetto alla stessa, posta in corrispondenza con il confine superiore verso la strada statale. Il lotto è accessibile direttamente dalla strada sterrata condominiale con la quale confina per un lato. Le sei particelle catastali sono facilmente raggiungibili dall'ingresso carrabile condominiale, rappresentano un terreno qualitativamente omogeneo, con una buona esposizione e giacitura piana.

All'interno del terreno ha dimora una pineta naturale frammista a macchia mediterranea di basso fusto, spontanea e priva di governo. Il lotto confina con alcune proprietà edificate, non possiede capacità edificatoria di alcun genere stante

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

la normativa edilizia locale e la normativa paesaggistica a tutela delle zone costiere vigente. Tali circostanze sono ben delineate all'interno dell'integrazione peritale redatta da parte dei tecnici all'epoca incaricati dalla ditta debitrice e già agli atti della procedura.
Si rimanda alla relazione di perizia già agli atti della procedura per ogni approfondimento circa una descrizione sommaria delle caratteristiche del fondo agricolo.

4.11.3. Individuazione catastale del complesso edilizio

Secondo le analisi svolte l'immobile risulta essere censito al catasto terreni del Comune di Pula al Foglio 57 mappali 57, 454, 455, 456, 457, 2949.
Lo scrivente sottolinea come, allo stato attuale al Catasto Terreni le particelle che compongono il gruppo di terreni bene identifichino la proprietà della ditta debitrice ed oggetto della presente relazione di perizia. Le particelle censite al N.C.T. al Foglio 57 - mappali 57, 454, 455, 456, 457, 2949 possiedono tutti qualità pascolo cespugliato di classe 2 ed estensione, rispettivamente, di 3.258,00 mq (il mappale 57), di 2.857,00 mq (il mappale 454), di 2.843,00 mq (il mappale 455), di 2.828,00 mq (il mappale 456), di 2.779,00 mq (il mappale 457), di 1.505,00 mq (il mappale 2949), per complessivi 16.070,00 mq. Questi risultano essere intestati alla ditta concordataria.

4.11.4. 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 10 risulta essere nella disponibilità esclusiva della ditta debitrice e non utilizzato da parte della stessa per nessuna attività imprenditoriale sia svolta in proprio che da soggetto terzo in locazione o qualsiasi ulteriore forma contrattuale.
Nell'ambito del mandato ricevuto da parte del Commissario Giudiziale lo scrivente è in fase di deposito della trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della sentenza di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo sulle particelle catastali che compongono il patrimonio dei soggetti debitori. Di tale trascrizione lo scrivente fornirà 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.

4.11.5. 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nella disponibilità dello scrivente non si ravvisano comunque situazioni di particolare interesse ed entità straordinaria in rapporto alla presenza di abusi nell'area del gruppo di terreni.
Nel seguito si riporta, invece, la componente IMU dovuta dal 2022 e valida, grossomodo, anche come presunzione per l'anno 2023.
Al fine di effettuare il calcolo, il gruppo di terreni 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 dei singoli terreni come sopra individuati.
A tale proposito è derivato un reddito dominicale complessivo di € 4,15 con un contributo IMU da esso derivante di € 0,00 per l'anno in corso.
Andando a replicare il calcolo per le annualità 2023, 2024, ad esempio, si ottiene la componente IMU dovuta dal 2022 fino alla data di presunta chiusura della Procedura di Concordato Preventivo, moltiplicando i contributi per le annualità restanti dal giorno d'oggi alla futura data di chiusura della procedura. Tale contributo risulta, dai calcoli effettuati, di entità economica nulla.

4.11.6. 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.
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.
La località all'interno del quale è ubicato l'immobile è gravata da dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 1497/1939. Secondo quanto sopra riportato, all'atto di ogni potenziale e futura modifica sostanziale in capo al fabbricato la procedura sarà comunque soggetta a rilascio dei nulla osta. Tale circostanza costituisce una limitazione nella potenziale attività edilizia realizzabile sui luoghi. Il Codice SITAP è il 200045 e costituisce vincolo. Descrizione: Zona Comprendente La Spiaggia Del Comune Di Pula Con Grande Varietà Di Rocce Promontori E Cale Visibili Da Spiaggia Stessa E Dai Sentieri Che La Delimitano - Pubblicazione: Gu N. 248 Del 1963-09-20 - Emissione: 1963-07-19 - L1497739 - Vincolo Operante - Modificabilità Previa Autorizzazione.

4.11.7. Analisi della consistenza del complesso immobiliare

Lo scrivente ha svolto gli opportuni sopralluoghi presso il gruppo di terreni senza effettuare un rilievo topografico o metrico del lotto dove non sono presenti dei manufatti. Nella visita svolta è stata effettuata una ricognizione di dettaglio, comunque generale, ed un rilievo fotografico dell'immobile. In accordo con il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 non 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 terreni 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:
"(…)
Il lotto, composto da sei particelle affiancate ed omogenee formanti corpo unico, si estende su di una superficie di 16.070 mq, ha forma approssimativamente trapezia e si può accedere da una stradella della lottizzazione mentre non c'è comunicazione diretta con la SS 195 con la quale confina.
(…)".

4.11.7.1. OMISSIS

4.12. Lotto 11 – "Appartamento sito in Cagliari, via S'Ecca Manna, 10"

Come accennato in premessa, lo scrivente, all'interno delle operazioni peritali svolte, ha verificato la presenza di un ulteriore appartamento di proprietà della ditta concordataria. A tale immobile lo scrivente ha provveduto ad assegnare il codice progressivo di Lotto 11. L'immobile di cui al presente Lotto 11 è ubicato in Cagliari, via S'Ecca Manna, 10 e non è stato incluso all'interno delle valutazioni svolte da parte dei periti all'epoca incaricati da parte della ditta concordataria.
L'immobile risulta attualmente catastalmente intestato alla ditta debitrice ed è ad essa pervenuto attraverso l'atto di fusione societaria di cui alla seguente trascrizione successivamente corretta:
1 NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI FUSIONE SOCIETA'
Trascrizione n [redacted]
Titolo Atto di fusione società per incorporazione [redacted]
A Favore Su.Gi.Ca. S.r.l. con sede in Cagliari
Contro [redacted]
Immobile (Tra gli altri) abitazione sita in Cagliari distinta al N.C.E.U. al Foglio 18 Particella 8324, sub. 16

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2 NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI RETTIFICA
Trascrizione [redacted]
Titolo Atto di fusione società per incorporazione [redacted]
A Favore Su.Gi.Ca. S.r.l. con sede in Cagliari
Contro [redacted]
Immobile (Tra gli altri) abitazione sita in Cagliari distinta al N.C.E.U. al Foglio 18 Particella 8324, sub. 16.
All'interno di tali due trascrizioni l'immobile di cui al Lotto 11 viene esplicitamente citato così come altri (ad esempio i Lotti 5, 6 e 10) presi invece in considerazione dalla ditta debitrice nella relazione di perizia allegata alla proposta di piano.
Come evidente dalle trascrizioni sopra riportate l'immobile, distinto al N.C.E.U. del Comune di Cagliari al Foglio 18 Particella 8324, sub. 16, entra a far parte del patrimonio della ditta debitrice attraverso la fusione della ditta [redacted]
A partire da tale fusione l'immobile non fu più oggetto di vendita o cessione di alcun genere e, per tale ragione, deve essere tuttora inteso nella disponibilità della ditta debitrice. Quanto sopra deriva dall'attenta analisi delle ispezioni ipotecarie e delle trascrizioni in capo alla particella catastale identificativa.
Successivamente venne intentata causa da parte di socio della [redacted]. con rivendica di proprietà dello stesso immobile a favore del socio liquidato della ditta [redacted]. e contro la ditta concordataria legittimamente proprietaria, così come verificabile dalle trascrizioni raccolte. Da tale punto di vista lo scrivente ha provveduto ad effettuare ispezioni ipotecarie specifiche su tale immobile che confermano la proprietà a favore della ditta concordataria. Per ogni doveroso approfondimento circa la documentazione analizzata si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato D – Ispezioni ipotecarie.
La Causa Civile presso il Tribunale di Cagliari è la [redacted] promossa dal Sig. [redacted]. Il ricorrente ha trascritto una domanda giudiziale sull'immobile che, allo stato attuale, non essendo tuttora estinta la Causa resta una trascrizione pregiudizievole che ne impedisce la vendita e ne limita il godimento. Quanto sopra fino alla cancellazione della domanda giudiziale che potrà avvenire per accordo tra le parti o per emissione della sentenza. Fino a tale traguardo non vi sarà possibilità alcuna di alienazione del bene.
Al fine di verificare lo stato della causa e fornire quanti più elementi alla Procedura lo scrivente ha richiesto ai delegati della ditta debitrice l'opportuna assistenza per il trasferimento della documentazione di Causa finora prodotta. Alla data del deposito della presente relazione di perizia lo scrivente ha ricevuto solo alcuni documenti prodotti in causa dalle parti. Nell'attesa di un'integrazione documentale al fine di aumentare il dettaglio della procedura lo scrivente ha inteso comunque provvedere alla trasmissione della presente relazione di perizia riservandosi, all'acquisizione della documentazione attesa, di integrare con un secondo deposito.
Fatto salvo quanto sopra descritto ed argomentato lo scrivente intende cautelativamente non assegnare alcun valore economico al Lotto 11. Fino alla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

cancellazione della domanda giudiziale, infatti, la procedura non potrà beneficiare del contributo economico derivante dall'apporto del Lotto 11. In ipotesi di cancellazione imminente della domanda giudiziale il valore dell'immobile di cui al Lotto 11 sarà sicuramente rilevante e nell'ordine di quello attribuito agli immobili ubicati nel medesimo fabbricato e di cui ai Lotti 5 e 6.

Alla luce di quanto risulta dalle elaborazioni effettuate da parte dello scrivente C.T.U. e sulla base di quanto meglio argomentato alle pagine precedenti, si può considerare, al momento, nullo il valore del Lotto 11 ai fini della Procedura.

Lo scrivente non ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile in quanto, dagli elementi raccolti dai delegati della ditta concordataria, non nella disponibilità della stessa.

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 sanatorie (ammontare economico in euro così come derivante dai calcoli riportati negli appositi paragrafi), il valore dell'immobile nella sua globalità, 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 sanatoria.

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

OMISSIS

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Di seguito si indicano gli oneri necessari alle bonifiche da effettuarsi sull'immobile di cui al **Lotto 1:**

- Adeguamento catastale = 2.500,00 € (al netto dell'IVA di legge, delle spese catastali e degli ulteriori accessori di Legge) derivanti dalla parcella da corrispondere ad un tecnico abilitato per tale variazione. Lo scrivente puntualizza il fatto che gli oneri catastali ammontano, per una pratica di questo tipo, ad € 50,00.
- Autorizzazione Edilizia in sanatoria in accertamento in doppia conformità = 4.500,00 € (al netto dell'IVA di legge e degli ulteriori accessori di Legge) derivanti dalla parcella da corrispondere ad un tecnico abilitato per tale prestazione, dagli oneri amministrativi e di segreteria.
- Certificazione di Agibilità = 2.500,00 € (al netto dell'IVA di legge, delle spese comunali e degli ulteriori accessori di Legge) derivanti dalla parcella da corrispondere ad un tecnico abilitato per tale prestazione, dagli oneri amministrativi e di segreteria.

5.3. Lotto 2

OMISSIS

Di seguito si indicano gli oneri necessari alle bonifiche da effettuarsi sull'immobile di cui al Lotto 2:

- Adeguamento catastale = 2.500,00 € (al netto dell'IVA di legge, delle spese catastali e degli ulteriori accessori di Legge) derivanti dalla parcella da corrispondere ad un tecnico abilitato per tale variazione. Lo scrivente puntualizza il fatto che gli oneri catastali ammontano, per una pratica di questo tipo, ad € 50,00.
- Autorizzazione Edilizia in sanatoria in accertamento in doppia conformità = 4.500,00 € (al netto dell'IVA di legge e degli ulteriori accessori di Legge) derivanti dalla parcella da corrispondere ad un tecnico abilitato per tale prestazione, dagli oneri amministrativi e di segreteria.
- Certificazione di Agibilità = 2.500,00 € (al netto dell'IVA di legge, delle spese comunali e degli ulteriori accessori di Legge) derivanti dalla parcella da corrispondere ad un tecnico abilitato per tale prestazione, dagli oneri amministrativi e di segreteria.

5.4. Lotto 3

OMISSIS

Non sono previsti per il presente immobile oneri necessari per bonifiche sia catastali che urbanistiche.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5.5. Lotto 4

OMISSIS

Di seguito si indicano gli oneri necessari alle bonifiche da effettuarsi sull'immobile di cui al Lotto 4:

- Adeguamento catastale = 2.500,00 € (al netto dell'IVA di legge, delle spese catastali e degli ulteriori accessori di Legge) derivanti dalla parcella da corrispondere ad un tecnico abilitato per tale variazione. Lo scrivente puntualizza il fatto che gli oneri catastali ammontano, per una pratica di questo tipo, ad € 50,00.
- Autorizzazione Edilizia in sanatoria in accertamento in doppia conformità = 1.500,00 € (al netto dell'IVA di legge e degli ulteriori accessori di Legge) derivanti dalla parcella da corrispondere ad un tecnico abilitato per tale prestazione, dagli oneri amministrativi e di segreteria.

5.6. Lotto 5

OMISSIS

Di seguito si indicano gli oneri necessari alle bonifiche da effettuarsi sull'immobile di cui al Lotto 5:

- Adeguamento catastale = 1.500,00 € (al netto dell'IVA di legge, delle spese catastali e degli ulteriori accessori di Legge) derivanti dalla parcella da corrispondere ad un tecnico abilitato per tale variazione. Lo scrivente puntualizza il fatto che gli oneri catastali ammontano, per una pratica di questo tipo, ad € 50,00.
- Autorizzazione Edilizia in sanatoria in accertamento in doppia conformità = 1.500,00 € (al netto dell'IVA di legge e degli ulteriori accessori di Legge) derivanti dalla parcella da corrispondere ad un tecnico abilitato per tale prestazione, dagli oneri amministrativi e di segreteria.

5.7. Lotto 6

OMISSIS

Di seguito si indicano gli oneri necessari alle bonifiche da effettuarsi sull'immobile di cui al Lotto 5:

- Adeguamento catastale = 1.500,00 € (al netto dell'IVA di legge, delle spese catastali e degli ulteriori accessori di Legge) derivanti dalla parcella da corrispondere ad un tecnico abilitato per tale variazione. Lo scrivente puntualizza il fatto che gli oneri catastali ammontano, per una pratica di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

questo tipo, ad € 50,00.

- Autorizzazione Edilizia in sanatoria in accertamento in doppia conformità = 1.500,00 € (al netto dell'IVA di legge e degli ulteriori accessori di Legge) derivanti dalla parcella da corrispondere ad un tecnico abilitato per tale prestazione, dagli oneri amministrativi e di segreteria.

5.8. Lotto 7 - Venduto

5.9. Lotto 8

OMISSIS

Non sono previsti per il presente immobile oneri necessari per bonifiche sia catastali che urbanistiche.

5.10. Lotto 9

OMISSIS

Non sono previsti per il presente immobile oneri necessari per bonifiche sia catastali che urbanistiche.

5.11. Lotto 10

OMISSIS

Non sono previsti per il presente immobile oneri necessari per bonifiche sia catastali che urbanistiche.

5.12. Lotto 11

OMISSIS

5.13. 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto	Quota soci	Prima casa	IMU da calcolo 2022 in quota soci	IMU 2023 – da calcolo in quota soci	IMU dovuto dalla Procedura
1	1/1	NO	€ 3.765,87	€ 3.765,87	€ 3.765,87 per ogni anno
2	1/1	NO	€ 1.082,89	€ 1.082,89	€ 1.082,89 per ogni anno
3	1/1	NO	€ 6.179,25	€ 6.179,25	€ 6.179,25 per ogni anno
4	1/1	NO	€ 6.531,68	€ 6.531,68	€ 6.531,68 per ogni anno
5	1/1	NO	€ 839,44	€ 839,44	€ 839,44 per ogni anno
6	1/1	NO	€ 755,50	€ 755,50	€ 755,50 per ogni anno
7	1/1	NO	€ 4.229,63	€ 4.229,63	€ 4.229,63 per ogni anno
8	1/1	NO	€ 36,48	€ 36,48	€ 36,48 per ogni anno
9	1/1	NO	€ 654,77	€ 654,77	€ 654,77 per ogni anno
10	1/1	NO	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00 per ogni anno
11	1/1	NO	-	-	-

Lo scrivente precisa il fatto che il Lotto 2 non risulta essere prima casa e per tale ragione l'immobile è soggetto a contribuzione IMU. L'immobile di cui al Lotto 2 è comunque di proprietà di soggetti fisici e non della ditta debitrice. 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 2 ha indicato la somma delle due quote di comproprietà per quanto inserito da parte della ditta debitrice all'interno della proposta concordataria.

6. 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 Cagliari e Pula, e più precisamente in Cagliari via Manno (Lotto 1 – palazzina ad uso commerciale), in Cagliari via Spano (Lotto 2 – ufficio), in Cagliari via Garibaldi (Lotto 3 – palazzina ad uso commerciale), in Cagliari via Garibaldi (Lotto 4 – palazzina ad uso commerciale), in Cagliari via S'Ecca Manna (Lotto 5 – civile abitazione), in Cagliari via S'Ecca Manna (Lotto 6 – civile abitazione), in Cagliari Largo Carlo Felice (Lotto 7 – locale commerciale), in Cagliari Largo Carlo Felice (Lotto 8 – locale di sgombero), in Pula Località Is Molas (Lotto 9 – villa con giardino), in Pula Località Santa Margherita (Lotto 10 – gruppo di terreni non edificabili), io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo rassegno 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 09/09/2022

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009