

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 constitutivi 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 modifica 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.

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 modifica 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.*
- *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 perseguitamento 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 particolare 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.

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 assicurargli 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 assicurargli 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.

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.

Unità 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 assicuarne 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.

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.

Unità 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.

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 modifica 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*

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.

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 scorpo 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.

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, 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 ruder, 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

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:

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 garantire 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

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 fransosi 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)"..

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.

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

ccessivamente 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 con sede in . 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,

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 perimetrà un'area maggiore dell'area di sedime del Lotto 3, andando a ricoprendere 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

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.



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