



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
Sommiamo			256,24



4.3.7.1.

OMISSIONIS



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



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



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.



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.

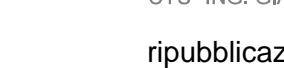
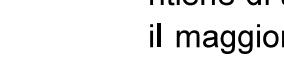
Come già identificato, per ciò che concerne il rischio frana, l'area viene individuata come "Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0)", mentre per ciò che concerne il rischio alluvione, l'area viene individuata come "Aree studiate per le quali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



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

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 [REDACTED] con sede in [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 perimetrà un'area maggiore dell'area di sedime del Lotto 4, 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 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

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
(a cui è subentrato) 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.



“(...) 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 Condonio edilizio n°4576 del 28 agosto 1986 a nome di (a cui è subentrato) 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.



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, conoscere 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.

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



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
Sommando			275,28



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

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 sottozona 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

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.

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.



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 sviluppano 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.

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%



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.





"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;



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.

- 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 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.
- Risanamento con vincoli morfologici. Gli interventi sono rivolti 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 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