

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Articolo: 17 - INTERVENTI AMMISSIBILI

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

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

Unità storico-ambientale a1

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

Restauro

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

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

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

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

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

Unità storico-ambientale a2

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

Risanamento conservativo

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

Attraverso il progetto si dovrà documentare la presenza dei caratteri tipologico strutturali e degli elementi costruttivi e decorativi di valore architettonico, storico e ambientale da conservare. Il progetto dovrà essere sottoposto al preventivo parere della Soprintendenza 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 assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio e l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso. La proposizione progettuale dovrà garantire la conservazione dei caratteri tipologici e degli elementi costruttivi e decorativi di carattere architettonico e storico-ambientale. In riferimento all'Abaco dei tipi edilizi e dei tipi di tessuto urbano si potranno individuare soluzioni architettoniche 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 modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. La proposizione della nuova configurazione dell'assetto spaziale, di iniziativa privata o pubblica, dovrà attuarsi nella predisposizione di un Piano di Recupero esteso alla dimensione dell'unità storico ambientale, che preveda anche la riqualificazione degli spazi di pertinenza dei complessi edilizi pubblici e/o privati.

Gli interventi di demolizione nell'ambito dell'unità storico-ambientale sono limitati alle superfetazioni ed agli edifici di recente costruzione incongrui col tessuto storico. Le nuove costruzioni non potranno comunque superare l'indice fondiario di 3 mc/mq, avuta in conto anche la volumetria derivante dall'edificato di cui eventualmente viene proposta la conservazione, e un'altezza massima di 3 piani fuori terra.

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

Articolo: 20 - CAMBIAMENTI DELLA DESTINAZIONE D'USO.

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

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

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

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

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

2. Attività di servizio pubbliche e private, di tipo diffuso

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 scorporo di superficie non potrà configurarsi come una nuova unità immobiliare.

15.Le variazioni di destinazione d'uso per le quali non risultino necessarie trasformazioni fisiche degli immobili sono soggette ad autorizzazione qualora comportino il passaggio dall'una all'altra delle categorie indicate ai commi precedenti; sono soggette ad asseverazione qualora riguardino il passaggio da un uso ad un altro compreso nella stessa categoria.

16.Le variazioni di destinazione d'uso accompagnate da intervento

edilizio sono soggette alle procedure concessorie previste per tale tipo di intervento.

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, 18, 20, 30, 31, 33 del Piano Particolareggiato del centro storico di Cagliari vengono meglio definiti gli interventi e le classificazioni necessarie ad inquadrare la normativa sulla zona urbanistica di riferimento.

“Articolo: 17 - Classi di valore del patrimonio urbano

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

Articolo: 18 - Unità minime d'intervento e “complessi edilizi”

- 1. Nel PPCS gli ambiti del patrimonio urbano caratterizzati da una destinazione funzionale omogenea e da una stretta relazione tra edifici e spazi liberi pertinenziali costituiscono le Unità Minime di Intervento (UMI). Queste si*

differenziano in relazione alla dimensione delle aree pertinenziali e alla presenza o meno di diversi fabbricati, tali da costituire in alcuni casi "complessi di beni immobili", in origine funzionalmente connessi, che hanno mantenuto, talvolta parzialmente, tale caratterizzazione.

Le UMI pertanto sono individuate secondo il seguente criterio:

- 1. nel caso di aree pertinenziali di estensione significativa rispetto all'edificio esistente mediante diretta individuazione cartografica nell'elaborato grafico Eg 023;*
- 2. nel caso di aree pertinenziali di consistenza poco significativa mediante unione delle stesse agli organismi edilizi come individuati nelle schede di analisi;*
- 3. nel caso di "complessi di beni immobili" mediante diretta individuazione cartografica nell'elaborato grafico Eg 023;*
- 4. nel caso degli "ambiti di ricomposizione e riordino" mediante diretta individuazione cartografica nell'elaborato testuale e grafico Etg 013.*
- 5. In ogni caso, in presenza di aree pertinenziali di rilevante estensione non individuate nell'elaborato grafico di piano Eg 023, l'UMI è comunque costituita dall'area che ricomprende gli edifici e tutte le superfici pertinenziali storicamente costituenti un ambito funzionale unitario.*
- 6. Gli interventi edilizi devono obbligatoriamente essere riferiti all'intera UMI ad eccezione di quelli che hanno una rilevanza ed incidenza solo su parte dell'immobile senza in alcun modo compromettere la qualità architettonica e paesaggistica complessiva del bene. Sono da considerarsi tali le opere interne che non incidono sulle strutture, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterano lo stato dei luoghi.*

- 2. Nel Centro Storico sono presenti diversi complessi edilizi oggi sottoutilizzati per i quali si pone il problema della riconversione funzionale.*

Tali complessi edilizi sono in parte classificati standard (zone S1 ed S2) ed in parte Servizi Generali (zona G). Gli interventi sui corpi di fabbrica facenti parte dei complessi edilizi sono disciplinati dalle norme delle classi di valore attribuite agli stessi ed, inoltre, devono essere tali da salvaguardare l'impianto storico e tutti i caratteri tipologici, architettonici e costruttivi dell'intero complesso edilizio, che concorrono a determinare il suo valore identitario.

È ammessa la presentazione di proposte di Programma Integrato ai sensi della LR 16/94, attraverso il quale proporre trasformazioni compatibili con l'impianto del complesso immobiliare e con la destinazione d'uso prevalente, che consentano di riutilizzare quelle parti del bene dismesse e non più utilizzate, purché funzionalmente autonome e tali da non interferire con le destinazioni d'uso presenti nelle parti non direttamente interessate dalle modifiche (corpi di fabbrica distinti o meno). Tali proposte si basano sulla convenienza privata ad eseguire l'intervento, con destinazioni d'uso da

individuare tra quelle tipiche dei servizi generali, a cui deve corrispondere una altrettanto importante convenienza pubblica ad effettuare la trasformazione, nel rispetto dei principi e dei criteri previsti dalla L.R. 16/94.

Articolo: 20 - Ambiti di ricomposizione e riordino

- 1. Per alcuni ambiti del centro storico che ricomprendono più lotti contigui nei quali si rende necessaria l'esecuzione di interventi di riqualificazione funzionale, architettonica e paesaggistica coordinata il PPCS prevede specifici "progetti di ricomposizione e riordino". Gli ambiti soggetti a ricomposizione e riordino sono individuati nell'elaborato grafico Eg 023 e le relative previsioni di piano nell'elaborato testuale e grafico Etg 013 contenente le specifiche schede di progetto.*
- 2. Gli interventi sono finalizzati alla ricomposizione del tessuto e dei percorsi urbani in funzione della valorizzazione delle emergenze storico architettoniche ad archeologiche che caratterizzano l'ambito. I progetti sono finalizzati a completare i collegamenti con le aree contermini, con particolare attenzione alla fruibilità delle funzioni ivi insediate, alla ricomposizione ed al riuso dei volumi attualmente in stato di degrado.*
- 3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione, di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica riguardanti immobili compresi negli ambiti soggetti a ricomposizione e riordino devono rispettare le disposizioni planimetriche, altimetriche e volumetriche contenute nelle suddette schede di progetto. L'attuazione degli interventi deve avvenire nel rispetto delle specifiche unità minime d'intervento indicate nelle schede; la realizzazione delle volumetrie è subordinata alla eventuale cessione delle aree per le quali è stata prevista una destinazione pubblica ed alla realizzazione nelle stesse delle opere di urbanizzazione primaria. Nel caso in cui la realizzazione delle opere pubbliche da parte del privato non dovesse essere possibile, in quanto relativa ad una parte di un intervento più esteso, lo stesso dovrà corrispondere i relativi oneri all'Amministrazione che si fa carico di realizzare l'intervento più esteso avente requisiti di "lotto funzionale". In caso di inerzia da parte del privato, gli interventi necessari a realizzare la rete degli spazi pubblici può essere realizzata per "lotti funzionali" dalla pubblica amministrazione ricorrendo all'esproprio per pubblica utilità.*
- 4. Nei suddetti ambiti, in assenza di interventi volti a conseguire le specifiche previsioni indicate nelle schede progetto, sono consentiti negli edifici esistenti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.*

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

- 4. Appartengono alla Classe III – TRASFORMAZIONE le aree nelle quali insistono Organismi Edilizi del periodo prebellico alterati in modo irreversibile e/o totalmente incongrui con i caratteri tipologici e architettonici del tessuto storico, le aree attualmente vuote o occupate da ruderi e quelle nelle quali nel periodo post-bellico sono stati ricostruiti edifici, seppur*

dimensionalmente compatibili, incongrui sotto l'aspetto tipo morfologico oppure dimensionalmente incompatibili.

La classe di valore III è articolata nelle sottoclassi III.A.1, III.A.2, III.A.3, III.B.1 e III.B.2.

Si tratta di Classi di valore in cui sono ricompresi tutti gli Organismi Edilizi e le aree che non presentano caratteristiche tali da consentire il loro inserimento nelle Classi di Valore I e II.

5. *Appartengono alla Classe di Valore III.A tutti gli Organismi Edilizi storici profondamente alterati rispetto alla configurazione storica, quelli totalmente incongrui con i caratteri tipologici e architettonici del tessuto storico del quale fanno parte, le aree libere o non più edificate, nonché le aree con presenza di ruderi.*

La Classe di Valore III.A è articolata in tre sottoclassi, in relazione allo stato attuale dei luoghi, come di seguito indicato:

- 1. Sottoclasse III.A.1: patrimonio immobiliare prebellico costituito da edifici alterati irreversibilmente e/o incongrui che rendono necessari interventi di trasformazione finalizzati a ricucire e/o completare il tessuto edilizio esistente mediante trasformazioni di qualità.*
 - 2. Sottoclasse III.A.2: patrimonio immobiliare prebellico costituito da ruderi per i quali, in relazione all'importanza dell'area nel contesto urbano di riferimento, il Piano stabilisce secondo quali criteri deve essere effettuata la ricostruzione o l'eventuale differente uso per finalità pubbliche o di pubblico interesse.*
 - 3. Sottoclasse III.A.3: patrimonio immobiliare prebellico costituito da lotti liberi, in precedenza edificati, destinati alla ricostruzione o ai quali si riconosce una particolare rilevanza da utilizzare per finalità di pubblico interesse, o costituito da vuoti di rilevante dimensione da destinare a ristrutturazione urbanistica per ricucire e completare l'edificato esistente e contestualmente acquisire importanti aree a destinazione pubblica (standard).*
6. *Appartengono alla Classe di Valore III.B tutti gli Organismi Edilizi realizzati nel periodo postbellico caratterizzati da criticità di tipo morfologico, seppur dimensionalmente compatibili, oppure quelli fuori scala dimensionalmente incompatibili, talvolta localizzati in prossimità di beni di rilevante importanza storico-culturale.*

La Classe di Valore III.B è articolata in ragione della tipologia di incoerenza degli Organismi Edilizi rispetto al contesto, che può essere relativa alla morfologia o alla incompatibilità dimensionale, come di seguito indicato:

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

2. Sottoclasse III.B.2: patrimonio immobiliare postbellico costituito da edifici e relative pertinenze a prevalente destinazione residenziale caratterizzato dalla incompatibilità dimensionale.

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

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

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

1. Le categorie di intervento ammissibili per le diverse classi di valore sono le seguenti:

CLASSE I - CONSERVAZIONE - Gli interventi di conservazione sono volti a restaurare, risanare e/o mantenere inalterati gli elementi storici che costituiscono l'edificio: l'involucro esterno, il sistema interno, gli spazi esterni. In relazione all'entità delle opere le categorie d'intervento ammissibili sono quelle del restauro, della manutenzione ordinaria e straordinaria, del risanamento conservativo e della ristrutturazione edilizia interna, nei limiti e secondo le specifiche previsioni normative prescritte per ogni sottoclasse di valore.

CLASSE II - RIQUALIFICAZIONE - Gli interventi di riqualificazione sono volti a consentire limitate variazioni degli elementi che costituiscono l'edificio, mutandone anche dimensione e forma. In relazione all'entità delle opere le categorie d'intervento ammissibili sono oltre a quelle del restauro, della manutenzione ordinaria e straordinaria e del risanamento conservativo, anche quella della ristrutturazione edilizia, nei limiti e secondo le specifiche previsioni normative prescritte per ogni sottoclasse di valore.

CLASSE III - TRASFORMAZIONE - Gli interventi di trasformazione consentono di modificare l'assetto urbanistico ed edilizio dell'area interessata, attraverso interventi di demolizione e ricostruzione con diversi caratteri edilizi ed urbanistici, interventi di ricostruzione di edifici allo stato di rudere, interventi finalizzati alla valorizzazione dei vuoti urbani per finalità di pubblico interesse. In relazione all'entità delle opere le categorie d'intervento ammissibili sono oltre a quelle del restauro, della manutenzione ordinaria e straordinaria, del risanamento conservativo e della ristrutturazione edilizia, anche quella della ristrutturazione urbanistica, della demolizione con o senza ricostruzione, della nuova costruzione.

Piani Sovraordinati:

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

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

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

Come già identificato, per ciò che concerne il rischio frana, l'area viene individuata come "Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0)", mentre per ciò che concerne il rischio alluvione, l'area viene individuata come "Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni di alluvioni in atto o potenziali (Hi0)".

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

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno dell'Articoli 6, 8, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 33, 37, 47, 51, 52, 53, 63, 64, 65, 66, 107, 112 del Piano. L'area in oggetto è classificata come nell'Ambito di Paesaggio - 01 Golfo di Cagliari. Al fine di rendere maggiormente snella la presente trattazione lo scrivente ometterà la

replica dei medesimi articoli del P.P.R.. già identificati e riportati per ciò che riguarda il Lotto 1 e il lotto 2. Per tale ragione lo scrivente rimanda a quanto contenuto al precedente paragrafo 4.2.1 per ogni approfondimento, comunque valido anche per il presente immobile che individua il Lotto 3.

4.5.2. Descrizione del complesso edilizio

L'appartamento oggetto di stima sorge all'interno di un lotto eterogeneo in cui è edificato un complesso edilizio situato nella parte Ovest del centro storico del Comune di Cagliari. La sagoma del lotto attualmente osservabile risulta avere una forma allungata grossomodo rettangolare. Il lotto è associato ad una particella censita al Nuovo Catasto Terreni che presenta, nel complesso, una sagoma in mappa non conforme con quella che risulta essere la perimetrazione reale. Il complesso immobiliare è perimetralmente circondato da altri fabbricati confinanti, realizzati in aderenza, eccettuato il prospetto principale che si affaccia sulla via S'Ecca Manna e presenta un piccolo cortile tra l'accesso pedonale dalla strada e il fabbricato. L'immobile si affaccia parzialmente sulla pubblica via e parzialmente su altre costruzioni. Le costruzioni limitrofe risultano essere realizzate parzialmente in epoche più recenti e parzialmente negli stessi anni rispetto al fabbricato oggetto della presente relazione. La struttura è facilmente raggiungibile dalle principali vie di traffico cittadino e da alcuni tra i punti di collegamento nodali con la viabilità extraurbana.

L'immobile costituente il Lotto 5 risulta essere completamente inglobato dalle costruzioni circostanti dell'abitato, l'area di sedime all'interno della quale si trova l'immobile oggetto della presente relazione di perizia è attualmente compresa fra la via S'Ecca Manna, il Corso Vittorio Emanuele II e la via Palabanda. Il lotto è completamente recintato con un'alta muratura di mattoni nelle parti non edificate in aderenza, presenta un solo ingresso unicamente pedonale ubicato al civico 12 della via S'Ecca Manna. Tale ingresso è condiviso dall'immobile di cui al Lotto 5 con l'immobile di cui al Lotto 6. Questi sono collocati al piano primo della costruzione generale e sono raggiungibili da una rampa di scale in comune.

L'abitazione è attualmente accessibile dalla via cittadina secondaria via S'Ecca Manna, strada senza uscita con accesso dalla via Palabanda verso l'intersezione tra questa ed il corso Vittorio Emanuele II che collega gli isolati in oggetto con le strade ad intenso traffico viale Trieste e viale Fra Ignazio. Il posizionamento del lotto garantisce un elevato livello di fruibilità ed una facilità straordinaria di raggiungimento ai principali punti nodali logistici e di servizio, sia privato che collettivo. Tale circostanza verrà nel seguito meglio argomentata. Il lotto ha sempre ospitato la medesima destinazione d'uso abitativa.

Il complesso edilizio generale, ben descritto già nella relazione di stima agli atti della procedura risulta essere realizzato su due livelli fuori terra, possiede una struttura portante in muratura e pietra locale, tramezzature interne in muratura di laterizio, solaio di copertura inclinato di tipo tradizionale in laterocemento con finitura superficiale realizzata con un manto di tegole in laterizio di tipo tradizionale. Il complessivo stato di manutenzione del fabbricato può definirsi mediocre.

L'immobile occupa il piano primo con accesso da un pianerottolo in comune con l'appartamento di cui al Lotto 6. Dall'accesso pedonale sulla strada è presente un piccolo e stretto cortile su cui è edificato un locale di sgombero di ridotte dimensioni con accanto una rampa di scale unica realizzata in aderenza del muro di recinzione laterale di collegamento tra il cortile ed il pianerottolo di cui sopra. Tale pianerottolo coperto ma ad aria passante costituisce lo smistamento ai due appartamenti di cui al presente Lotto 5 ed al confinante Lotto 6. Il piccolo cortile è pavimentato con un battuto di cemento e non presenta aree piantumate di nessun genere. Lateralmente al cortile sono presenti la recinzione laterale e gli ulteriori volumi dei fabbricati confinanti. Al piano terra è ubicato un ulteriore immobile, sempre di proprietà della ditta debitrice, non considerato all'interno della relazione di perizia redatta da parte dei tecnici all'epoca incaricati, oggetto di contenzioso con soggetto esterno alla presente procedura ed accesso dal civico 10 della stessa via. Di quest'immobile ulteriore ubicato al piano terra lo scrivente fornirà riscontro in apposito paragrafo.

L'immobile è organizzato e configurato nella sua distribuzione interna a partire da un ingresso-salone che smista verso un lungo disimpegno che progressivamente consente l'accesso alla cucina ed al bagno. Il lungo disimpegno conduce ad un vano che presenta due stanze da letto (una inferiore ed una superiore, realizzata su un soppalco collegato con una scala a chiocciola). Le stanze dell'appartamento possiedono finestre ed aperture per l'ingresso della luce e dell'aerazione naturali. Dall'ingresso salone è possibile avere accesso ad una piccola terrazza ricavata sopra la copertura del sottostante fabbricato e collegata da una porta finestra dotata di grata di sicurezza. Lo stato di conservazione dell'immobile, in termini del tutto generali, risulta essere mediocre. Ulteriormente le finiture, per qualità, posa e stato d'uso risultano essere ugualmente mediocri. Si sottolinea la necessità di manutenzione straordinaria non più procrastinabile dell'immobile finalizzata al ripristino della funzionalità degli impianti ed alla loro messa a norma. Allo stato attuale l'immobile è privo di contratti di fornitura elettrico e idrico nonostante la presenza degli allacci. Attraverso nuovo contratto di fornitura, dunque, tali servizi potrebbero essere facilmente ripristinati.

L'immobile risulta nella piena disponibilità della ditta debitrice che ne detiene il possesso. L'immobile deriva da un frazionamento realizzato negli anni passati e di cui è stato reperito il progetto, allegato alla relazione di perizia redatta dai tecnici all'epoca incaricati dalla ditta debitrice. Lo stato dell'immobile è compatibile con un lungo arco di tempo trascorso senza occupazione prolungata a carattere abitativo anche saltuaria.

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

4.5.3. Individuazione catastale del complesso edilizio

Secondo le analisi svolte l'immobile risulta essere censito al catasto fabbricati del Comune di Cagliari alla Sezione A, al Foglio 18 mappale 8324, subalterno 12. La particella che individua l'immobile di cui al Lotto 5 è catastalmente intestata alla
con sede in

L'unità immobiliare ad uso abitativo possiede categoria catastale A/3 "Abitazioni di tipo economico", Classe 4, Zona Censuaria 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 87 mq, escluse aree scoperte 83 mq, rendita catastale € 581,01.

Lo scrivente sottolinea come, allo stato attuale al Catasto Terreni la particella che identifica il fabbricato commerciale male identifica la proprietà dei soggetti proprietari ed oggetto della presente relazione di perizia. Tale mappale perimetra un'area maggiore dell'area di sedime del Lotto 5, andando a ricomprendere al suo interno ulteriori proprietà esterne alla presente Procedura. Per tale ragione dovrà essere apportata una modifica alle mappe catastali dei Terreni. La particella di cui all'N.C.E.U. sopra identificata risulta edificata sopra il mappale censito al N.C.T. al Foglio 18 - Particella 8324.

Tale mappale possiede in mappa la sagoma del "tipo mappale" del fabbricato abitativo e presenta una sagoma non conforme con la planimetria depositata al Catasto Fabbricati in quanto include al suo interno anche ulteriori proprietà.

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

4.5.4. Storia ipotecaria del complesso di immobili

Per ciò che riguarda sia l'atto di provenienza che le trascrizioni pregiudizievoli si rimanda a quanto già in atti della procedura è stato elaborato da parte dello scrivente all'interno del precedente capitolo 3 – Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie. Le verifiche effettuate da parte dello scrivente hanno infatti prodotto i medesimi risultati già raggiunti da parte dei tecnici della ditta all'epoca incaricati ed integrati con le ulteriori trascrizioni ed annotazioni riportate. L'immobile di cui al presente Lotto 5 risulta essere nella disponibilità esclusiva della ditta debitrice e non utilizzato da parte della stessa per nessuna attività imprenditoriale sia svolta in proprio che da soggetto terzo in locazione o qualsiasi ulteriore forma contrattuale.

Nell'ambito del mandato ricevuto da parte del Commissario Giudiziale lo scrivente è in fase di deposito della trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della sentenza di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo sulle particelle catastali che compongono il patrimonio dei soggetti debitori. Di tale trascrizione lo scrivente fornirà riscontro al Commissario Giudiziale.

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

4.5.5. Presenza di eventuali abusi e relativa sanabilità

All'interno delle operazioni peritali lo scrivente non ha eseguito accessi agli atti presso gli enti locali competenti ed in accordo con il mandato conferito da parte del Commissario Giudiziale. La relazione di perizia redatta da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta debitrice risultava comunque comprensiva dell'esito di un accesso agli atti eseguito presso gli enti preposti e contenuti in appositi allegati. Lo scrivente ha analizzato in autonomia l'esito degli accessi agli atti compiuto ed allegato alla relazione di perizia inclusa nella proposta di piano. L'analisi della documentazione progettuale approvata e relativa al presente Lotto 5 ha posto in luce alcune situazioni di particolare interesse seppure non di entità straordinaria in rapporto alla presenza di abusi nella struttura. A tale proposito lo scrivente sottolinea il fatto che, come d'altronde già anticipato in precedenza, l'immobile di cui al Lotto 5 risulta privo del certificato di agibilità in quanto derivante da una procedura di Sanatoria edilizia licenziata positivamente. In tal senso Resta dunque inteso ciò che è stato già messo in luce all'interno della relazione di stima redatta da parte dei tecnici all'epoca incaricati. In tale sede veniva adeguatamente segnalata la presenza di tali incongruenze e di ulteriori abusi di scarsa rilevanza nella struttura.

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

1. Concessione in sanatoria prot. n°9.802 del 07 maggio 2007;

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

“(…)

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

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

“(…)”.

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

I tecnici all'epoca incaricati non quantificano gli oneri per la realizzazione delle sanatorie e delle bonifiche delle incongruenze rilevate intendendo tali valori economici già ricompresi all'interno del valore globale dell'immobile.

Con quanto sopra lo scrivente intende meglio esplicitare il fatto che il valore di mercato dell'immobile deve intendersi, nelle intenzioni dei C.T.P., al netto di eventuali spese derivanti dalle bonifiche amministrative ed urbanistiche. Lo scrivente a tale proposito non rileva particolari problematiche in merito ritenendo,