

Normativa Urbanistica locale:

1) P.F. / Piano di Fabbricazione di Pula

Pubblicazione: Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna  
n.6 del 10/02/1990

L'immobile oggetto della presente relazione di perizia risulta essere localizzato all'interno di un comparto urbanistico eterogeneo formato da più sottozone nonostante la zona urbanistica omogenea all'interno del quale sorge l'intero complesso immobiliare risulta essere unica. Questa risulta essere esattamente la Zona F, zone turistiche.

La disciplina riguardante la zona urbanistica omogenea Zona F viene trattata all'interno dell'Articolo 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.F..

All'interno "dell'Articolo: 8 – Zona F – Zone turistiche" viene riportato quanto segue:

*"ART. 8 ZONE F - ZONE TURISTICHE - Si rimanda alle norme specifiche previste dall'apposito strumento di disciplina".*

Nella variante al P.F. del 28/03/2013 si riporta quanto segue sempre in merito alla stessa zona urbanistica omogenea.

*"Art. 30) Zona F TURISTICHE-RESIDENZIALI E ALBERGHIERE ATTUATE*

*Nelle zone F attuate prima dell'adozione del PUC sono consentiti gli interventi di:*

- a) manutenzione ordinaria;*
- b) manutenzione straordinaria;*
- c) restauro e risanamento conservativo;*
- d) opere interne;*
- e) sistemazione dei terreni;*
- f) opere minori;*
- g) mutamento di destinazione d'uso da residenziale ad alberghiero con i requisiti previsti nelle nuove zone F".*

Successivamente, nel marzo del 2021, è stato adottato un nuovo P.U.C. in adeguamento al P.P.R., attualmente non operativo e dunque non utilizzabile per la progettazione degli interventi.

Considerato il fatto che l'iter procedurale di adozione definitiva avverrà nei prossimi tempi lo scrivente ritiene utile riportare uno stralcio di quanto estraibile dalle N.T.A. del piano in adozione relativamente alla zona all'interno della quale ricade l'immobile oggetto di perizia.

*"Art. 165. Zona F2 – Insediamenti turistici spontanei e interventi ante "Legge ponte" Sotto ambiti (ALP) n.1, su Cunventeddu, n.16, Foxi e Sali, n.18, Edificato alberghiero-residenziale.*

- 1. Rientrano in questa sottozona gli insediamenti realizzati sulla base di semplici planovolumetrici redatti prima dell'entrata in vigore della Legge ponte (L. n.765/1967), fra cui, in particolare, le cosiddette "Comunioni", insediate prevalentemente nella zona di Santa Margherita. In linea di massima corrispondono alle sottozone Fb del PdF.*
- 2. L'edificazione in questi Comparti è avvenuta senza piano attuativo e con concessione diretta sui lotti derivati da un semplice frazionamento, con indici e normativa simili a una zona B.*

3. Tali insediamenti di solito realizzati con opere di urbanizzazione generalmente insufficienti o non collaudate dovranno essere oggetto di interventi di riqualificazione e di completamento delle urbanizzazioni e dei servizi pubblici nonché di riconversione ove possibile dell'edificio all'uso turistico ricettivo.
4. Le sotto Zone F2 sono:
- Interventi Turistico-Residenziali*
- F2.1: Cunventeddu;  
F2.2: Spiaggia di Nora 1;  
F2.3: Spiaggia di Nora 2;  
F2.4-F2.5: Spiaggia di Nora 3 e 4;  
F2.6: Spiaggia di Nora 5;  
F2.7: Santa Margherita;  
a: Riva dei Pini;  
b: viale delle Sirene;  
c: viale dei Fiori;  
d: Perla Marina;  
e: Riva Marina  
F2.8: Comunione is Morus;  
F2.9: Stella Marina;  
F2.10: La Pineta;  
F2.11: Baia degli Asfodeli;  
F2.12: Foxi e sali;
- Interventi Turistico-Alberghieri*
- F2.13: Forte Village-villa del Parco-Castello;  
F2.14: is Morus;  
F2.15: Flamingo;  
F2.16: Mare e Pineta;  
F2.17: Abamar;
5. Per tali ambiti si rende obbligatoria la riqualificazione paesaggistica e funzionale con la predisposizione di un piano attuativo esteso all'intero comparto come individuato dal PUC, di iniziativa pubblica o privata che preveda:
- a) adeguamento dei servizi e degli spazi collettivi;  
b) adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria secondo l'elenco di cui all'art.171 comma 5;  
c) eliminazione, qualora esistenti, delle intersezioni a raso con la SS 195;  
d) trasformazione delle seconde case in strutture ricettive.
6. Le volumetrie edificate illegittimamente e non sanabili devono essere demolite prima della convenzione dell'intero comparto, in caso di inottemperanza vengono acquisite al patrimonio disponibile del Comune.

7. *In assenza di Piano di riqualificazione, nel rispetto del PPR e delle altre norme di riferimento regionali, con la specifica finalità di completare le aree sotto il profilo delle necessità urbanizzative primarie e secondarie sono ammesse esclusivamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento tecnologico igienico e funzionale, di restauro e risanamento conservativo su immobili realizzati legittimamente o per i quali sia stata ottenuta una concessione edilizia in sanatoria ai sensi della LR n.23/85.*

*Art. 166. Zone F1, F2 ed F3 – Unità minime di intervento dei Piani di riqualificazione*

1. *Il PUC individua le Unità minime di intervento da assoggettare a Piani di riqualificazione ex Art. 90 del PPR sulla base delle risultanze delle indagini sull'assetto insediativo relative alle zone F.*

*Art. 168. Comparti di Riqualificazione Zone F2*

1. *Rientrano in questa sottozona tutti gli insediamenti realizzati con il rilascio, da parte dell'amministrazione comunale, di titoli edilizi diretti in assenza della contestuale realizzazione di idonee opere di urbanizzazione primaria, sulla base di semplici planovolumetrici redatti prima dell'entrata in vigore della Legge ponte (L n.765/1967), fra cui, in particolare, le cosiddette "Comunioni", parcellazioni del territorio a fine edificatorio realizzate prevalentemente nella zona di Santa Margherita.*
2. *Per tali ambiti si rende prioritaria la riqualificazione paesaggistica e funzionale con la predisposizione di un piano di razionalizzazione e di riqualificazione, esteso all'intero comparto come individuato dal PUC, di iniziativa pubblica o privata per il progressivo recupero della legittimità delle lottizzazioni di fatto, che preveda:*
- a) la attestazione della conformità delle volumetrie esistenti, fermo restando che quelle edificate illegittimamente devono essere demolite prima della convenzione dell'intero comparto;*
  - b) adeguamento dei servizi;*
  - c) adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria;*
  - d) messa in sicurezza degli accessi viari alla SS 195 onde evitare le intersezioni a raso;*
  - e) trasformazione delle seconde case in strutture ricettive;*
  - f) trasformazione delle seconde case in servizi connessi con le attività turistiche.*

*Il convenzionamento non potrà avvenire per unità inferiori al comparto come individuato dal PUC.*

3. *I criteri su cui conformare i Piani di Riqualificazione, atteso che il criterio impiegato per l'edificazione nelle zone F2 era analogo a quello delle zone B, pertanto non comportava cessioni di sorta, dovranno riportare ad omogeneità i parametri urbanistici all'interno delle stesse.*
4. *Ai fini della redazione dei Piani di riqualificazione, che prevedono prevalentemente di reperire le cessioni di aree per servizi finalizzate ad*

una ridefinizione "a posteriori" dello spazio pubblico, si assumono i seguenti parametri urbanistici:

- a) aree per la viabilità e i servizi: non più del 25% della Superficie territoriale;
- b) indice fondiario massimo impiegabile: 0,75 mc/mq;
- c) l'indice territoriale: 0,375 mc/mq;
- d) indice di copertura: 0,1 mq/mq;
- e) altezza massima: 7 metri.

5. Ai fini della determinazione del carico di servizi e delle cessioni, in considerazione del fatto che già a suo tempo le Circolari regionali esplicative avevano riconosciuto la natura di zone di completamento (zone B) di queste aree pur imponendone la classificazione turistica (zone F), si assume di calcolare la superficie per servizi non in funzione della superficie territoriale ma del carico urbanistico realizzabile, cioè in base al parametro 100mc/abitante virtuale, a cui applicare i 18mq/abitante, così ripartiti:

- a) attrezzature di interesse comune: mq 2
- b) per verde sport e parcheggi (S3): mq 16

6. Le aree per servizi andranno di regola cedute gratuitamente al Comune. In fase di convenzionamento a seguito del Piano di riqualificazione il consorzio di proprietari dovrà impegnarsi a curarne la realizzazione e la gestione per non meno di venti anni, ferma restando la proprietà e l'utilizzo pubblico delle stesse.

7. Le volumetrie ancora eventualmente realizzabili comparto per comparto, con destinazione esclusivamente ricettiva, sono sommariamente indicate nella Relazione urbanistica, e le caratteristiche generali a cui dovrà attenersi il Piano di riqualificazione, propedeutiche ai relativi Progetti guida, sono invece riportate in un apposito elaborato di testo allegato alla Relazione urbanistica.

8. I dimensionamenti dei Comparti riportati nelle schede dei Progetti guida dei Piani di riqualificazione devono essere integralmente ricalcolati e verificati con elementi di maggior dettaglio in fase di redazione del piano; ciò potrà portare a risultati differenti da quelli delle schede in relazione alla insediabilità (posti letto aggiuntivi), se confermato dall'istruttoria dell'UTC il nuovo valore diventerà definitivo con l'approvazione del Piano di riqualificazione da parte del Consiglio Comunale.

9. In assenza di Piano di riqualificazione, nel rispetto del PPR e delle altre norme di riferimento regionali, con la specifica finalità di completare le aree sotto il profilo delle necessità urbanizzative primarie e secondarie sono ammesse esclusivamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento tecnologico igienico e funzionale, di restauro e risanamento conservativo su immobili realizzati legittimamente o per i quali sia stata ottenuta una concessione edilizia in sanatoria ai sensi della LR n.23/85;

10. Nelle more della redazione dei Piani di riqualificazione, negli ambiti interni alle zone F2 in cui insistano impianti sportivi plurifunzionali, purchè aperti al pubblico esterno al Comparto, collocati oltre la fascia dei 300 mt dalla battigia, è consentito realizzare volumetrie accessorie e di servizio mancanti, funzionali alla ridefinizione dello spazio pubblico (docce, spogliatoi, impianti tecnici, ecc.), applicando l'indice di 0,02 mc/mq all'area funzionale individuata di concerto con l'Amministrazione comunale e comunque fino a un massimo di 600 mc per singolo comparto F2 come individuati dal PUC.

11. In presenza del Piano di riqualificazione è consentito l'ampliamento delle strutture alberghiere per migliorarne la classificazione, fino al limite di 120 mc/pl complessivi, in funzione della classificazione programmata, ma senza alcun incremento dei posti letto autorizzati, esclusivamente quindi per l'ampliamento dei servizi alberghieri e la ristrutturazione dimensionale delle stanze da letto”.

Piani Sovraordinati:

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

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

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

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

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

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno dell'Articoli 6, 9, 12, 13, 14, 15, 28, 29, 30, 33, 36, 88, 89, 90, 107, 112 del Piano. L'area in oggetto è classificata come nell'Ambito di Paesaggio - 02 Nora.

Nel seguito si riportano gli articoli sopra individuati.

“Articolo: 6 - Ambiti di paesaggio, beni e componenti

1. Per ambiti di paesaggio s'intendono le aree definite in relazione alla tipologia, rilevanza ed integrità dei valori paesaggistici, identificate nelle tav. 1.1 e 1.2 attraverso un processo di rilevazione e conoscenza, ai sensi della Parte II del P.P.R., in cui convergono fattori strutturali, naturali e antropici, e nei quali sono identificati i beni paesaggistici individui o d'insieme.
2. Per beni paesaggistici individui s'intendono quelle categorie di beni immobili i cui caratteri di individualità ne permettono una identificazione puntuale.

3. *Per beni paesaggistici d'insieme s'intendono quelle categorie di beni immobili con caratteri di diffusività spaziale, composti da una pluralità di elementi identitari coordinati in un sistema territoriale relazionale.*
4. *Per componenti di paesaggio s'intendono quelle tipologie di paesaggio, aree o immobili articolati sul territorio, che costituiscono la trama ed il tessuto connettivo dei diversi ambiti di paesaggio.*
5. *Per beni identitari si intendono quelle categorie di immobili, aree e/o valori immateriali, che consentono il riconoscimento del senso di appartenenza delle comunità locali alla specificità della cultura sarda.*
6. *Il P.P.R. detta per ciascun ambito di paesaggio la disciplina di tutela tramite il complesso degli atti e degli strumenti di governo territoriale di cui agli articoli 10 e 11.*

*Articolo: 9 - Disciplina dei beni identitari*

1. *I beni identitari come definiti dall'art. 6, comma 5, sono disciplinati dalla Parte II del P.P.R. e costituiscono categorie di beni individuati direttamente dal P.P.R. o dai Comuni in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici alle sue previsioni.*
2. *Tali beni sono oggetto di conservazione e tutela da parte della Regione, dei Comuni o da parte delle Province in base alla rilevanza dei beni stessi.*
3. *Qualunque intervento che ecceda la manutenzione ordinaria è soggetto ad autorizzazione preventiva del Comune interessato, in sede di rilascio di provvedimento abilitativo.*
4. *Nel caso in cui la funzione di tutela sia attribuita alla Province, l'autorizzazione preventiva è rilasciata dalla Provincia competente per territorio.*
5. *In caso di realizzazione di opere che eccedano il contenuto del provvedimento autorizzatorio di cui ai commi 3 e 4 del presente articolo si applica la disciplina sanzionatoria vigente relativa alle opere abusive.*
6. *Nella localizzazione dei beni identitari la Regione o i Comuni provvedono a delimitare l'area finalizzata alla salvaguardia per la migliore riconoscibilità delle specificità storiche e culturali dei beni stessi, in base alle loro caratteristiche. In tal caso la delimitazione dell'area costituisce limite alle trasformazioni di qualunque natura, soggetta all'autorizzazione di cui al comma 3 e 4 del presente articolo.*
7. *Dal momento dell'adozione del P.P.R. e fino alla sua approvazione, si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e successive modifiche ed integrazioni, in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni degli articoli 47, 48, 49 e 52.*

*Articolo: 12 - Ambiti di paesaggio. Disciplina generale*

1. *Negli ambiti di paesaggio, salva l'applicazione di diverse disposizioni previste dal presente P.P.R., sono in tutti i casi ammessi:*
  1. *gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico, di ristrutturazione e restauro che non alterino lo stato dei luoghi, il profilo esteriore, la volumetria degli edifici, la destinazione d'uso ed il numero delle unità immobiliari; è consentita la realizzazione di*

- eventuali volumi tecnici di modesta entità, strettamente funzionali alle opere e comunque tali da non alterare lo stato dei luoghi;
2. gli interventi di cui alle lettere b), c), d) e), f), g), h), l), m), n) e p) dell'art. 13 della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23, integrato dall'art. 1 della L.R. n. 5 del 2003;
  3. gli interventi direttamente funzionali alle attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi o dell'assetto idrogeologico del territorio;
  4. le opere di forestazione, di taglio e riconversione colturale e di bonifica, antincendio e conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste, purché previsti e autorizzati dall'autorità competente, secondo la disciplina della pianificazione di settore e le previsioni del Piano regionale di previsione, prevenzione e lotta attiva contro gli incendi boschivi;
  5. le opere di risanamento e consolidamento degli abitati e delle aree interessate da fenomeni franosi, nonché opere di sistemazione idrogeologica e di bonifica dei siti inquinati.
2. In ogni caso sono inedificabili in quanto sottoposti a vincolo di integrale conservazione dei singoli caratteri naturalistici, storico morfologici e dei rispettivi insiemi i terreni costieri compresi in una fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche se elevati sul mare e per le isole minori nei 150 metri, con esclusione di quelli ricadenti nelle zone omogenee C, D e G contermini ai comuni o alle frazioni, e di quelli previsti al comma 2, punto 3, dell'art. 20. La realizzazione degli interventi nelle suddette aree è subordinata all'intesa di cui all'art.11.
3. La disposizione di cui al precedente comma trova applicazione anche nei casi disciplinati dall'art.15 delle presenti norme.

*Articolo: 13 - Ambiti di paesaggio. Disciplina specifica*

1. Al fine di prevedere efficaci azioni di tutela e valorizzazione del territorio e di individuare specifiche aree di intervento unitarie della pianificazione sottordinata, il P.P.R. detta, per ciascun ambito di paesaggio, la disciplina di tutela in conformità all'art. 6 comma 6.
2. Al fine di supportare adeguatamente le relative prescrizioni, fanno parte integrante del P.P.R. le schede tecniche di cui all'art. 4, redatte per ogni ambito di paesaggio, che comprendono:
  1. l'analisi delle specifiche caratteristiche storico-culturali, naturalistiche, morfologiche ed estetico-percettive, delle loro correlazioni e integrazioni;
  2. la definizione degli elementi e dei valori paesaggistici da tutelare, valorizzare e recuperare;
  3. l'analisi delle dinamiche di trasformazione del territorio;
  4. l'individuazione dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del paesaggio;
  5. la definizione degli obiettivi di qualità paesaggistica;
  6. la determinazione degli interventi di tutela e valorizzazione paesaggistica, da realizzarsi coerentemente con le azioni e gli investimenti finalizzati allo sviluppo economico e produttivo delle aree interessate;

7. le indicazioni delle modalità di realizzazione degli interventi di tutela e valorizzazione, di trasformazione sostenibile e di riqualificazione e recupero da attuare all'interno dell'ambito.
3. Le azioni di trasformazione del territorio ammesse all'interno di ciascun ambito di paesaggio, nel rispetto delle previsioni del P.P.R. e di quelle poste dalla pianificazione attuativa sottordinata, debbono assicurare il perseguimento di un grado elevato di qualità paesaggistica.
4. Le azioni di trasformazione del territorio tendono in particolare al conseguimento dei seguenti obiettivi:
  1. mantenimento delle caratteristiche, dei valori costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali;
  2. previsione di linee di sviluppo compatibili con i valori paesaggistici riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;
  3. riqualificazione delle parti compromesse o degradate per il recupero dei valori preesistenti ovvero per la creazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati.

*Articolo: 14 - Ambiti di paesaggio costieri. Individuazione*

1. Sulla base delle puntuali analisi territoriali, delle valenze ambientali, storico-culturali e insediative dei territori, sono identificati i seguenti ambiti di paesaggio, così come individuati e perimetrati nella cartografia allegata:
  1. Golfo di Cagliari
  2. Nora
  3. Chia
  4. Golfo di Teulada
  5. Anfiteatro del Sulcis
  6. Carbonia e Isole sulcitane
  7. Bacino metallifero
  8. Arburese
  9. Golfo di Oristano
  10. Montiferru
  11. Planargia
  12. Monteleone
  13. Alghero
  14. Golfo dell'Asinara
  15. Bassa valle del Coghinas
  16. Gallura costiera nord occidentale
  17. Gallura costiera nord-orientale
  18. Golfo di Olbia
  19. Budoni - San Teodoro
  20. Monte Albo
  21. Baronia
  22. Supramonte di Baunei e Dorgali

- 23. Ogliastro
  - 24. Salto di Quirra
  - 25. Bassa valle del Flumendosa
  - 26. Castiadas
  - 27. Golfo orientale di Cagliari
2. *La Regione disciplina la salvaguardia e la valorizzazione di tali territori in attuazione della Raccomandazione del Parlamento Europeo e del Consiglio del 30 maggio 2002, relativa all'attuazione della "Gestione integrata delle zone costiere" (GIZC) in Europa (2002/413/CE) e del "Mediterranean Action Plan" (MAP), elaborato nell'ambito della Convenzione di Barcellona.*

*Articolo: 15 - Ambiti di paesaggio costieri. Disciplina transitoria*

1. *Negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14, fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni del P.P.R., è consentita l'attività edilizia e la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione nelle zone omogenee A e B dei centri abitati e delle frazioni individuate dai Comuni ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 dicembre 1954 n. 1228, purché delimitate ed indicate come tali negli strumenti urbanistici comunali. Sono altresì realizzabili in conformità ai vigenti strumenti urbanistici comunali gli interventi edilizi ricadenti nelle zone C immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato ed interclusi da elementi geografici, infrastrutturali ed insediativi che ne delimitino univocamente tutti i confini.*
2. *Per i Comuni non dotati di PUC approvato nelle restanti zone C, D, F, e G:*
  1. *nella fascia di 2000 metri dalla linea di battigia marina, anche per i terreni elevati sul mare, e nella fascia entro i 500 metri dalla linea di battigia marina, anche per i terreni elevati sul mare e per le isole minori possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi approvati e con convenzione efficace alla data di pubblicazione della delibera della Giunta regionale n. 33/1 del 10 agosto 2004. Per le zone F devono altresì essere rispettati i parametri di cui all'articolo 6 della legge regionale 8/2004. Alla stessa data devono risultare legittimamente avviate le opere di urbanizzazione, nel senso che sia stato realizzato il reticolo stradale e si sia determinato un mutamento consistente ed irreversibile dello stato dei luoghi;*
  2. *oltre la fascia di cui alla lettera a) possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi approvati e con convenzione efficace alla data di adozione del Piano Paesaggistico Regionale, secondo la disciplina di cui al quarto comma.*
3. *Per i Comuni dotati di PUC approvato ai sensi dei commi 1 e 2 dell'art. 8 della L.R. n. 8/2004 nelle medesime zone C, D, F, e G possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi purché approvati e con convenzione efficace alla data di adozione del Piano Paesaggistico Regionale.*
4. *Il completamento degli interventi urbanistici ed edilizi previsti negli strumenti urbanistici di cui al comma precedente e del secondo comma lett.b), per i quali non siano stati rilasciati alla data di entrata in vigore del PPR i relativi titoli*

abilitativi è sottoposto al raggiungimento dell'intesa di cui all'art. 11 da concludersi entro dodici mesi dall'entrata in vigore del Piano paesaggistico.

5. Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni del P.P.R. negli ambiti di paesaggio di cui all'art.14 è altresì consentita la realizzazione di interventi non localizzati nelle zone omogenee A, B e C, finalizzati alla riqualificazione urbanistica ed edilizia di strutture per l'esercizio di attività ricettive, agricole, produttive e per servizi generali, sono altresì realizzabili gli interventi di edilizia residenziale programmati in zone C non convenzionate alla data di approvazione del P.P.R., se necessari al soddisfacimento di documentati fabbisogni abitativi, previa verifica di compatibilità degli interventi proposti con le previsioni del P.P.R., e fatto salvo quanto previsto dagli articoli 146 e 147 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni.
6. Le attività e gli interventi di cui al precedente comma 5, sono autorizzati con delibera della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale all'Urbanistica, previa intesa tra Comune, Provincia e Regione, ai sensi del comma 3 dell'art 11.
7. Fatta salva la realizzazione degli interventi pubblici finanziati dall'Unione Europea, dallo Stato, dalla Regione, dalle Province, dai Comuni o dagli enti strumentali statali o regionali autorizzati con delibera della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale all'Urbanistica, non è ammesso il rilascio di concessioni edilizie in deroga ai sensi dell'art. 14 del T.U.380/2001.
8. Dal momento dell'adozione del P.P.R. e fino alla sua approvazione. si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e succ. mod. e integr., in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni del presente articolo.

Articolo: 28 - Aree ad utilizzazione agro-forestale. Definizione

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

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

1. La pianificazione settoriale e locale si conforma alle seguenti prescrizioni:
  1. vietare trasformazioni per destinazioni e utilizzazioni diverse da quelle agricole di cui non sia dimostrata la rilevanza pubblica economica e sociale e l'impossibilità di localizzazione alternativa, o che interessino suoli ad

elevata capacità d'uso, o paesaggi agrari di particolare pregio o habitat di interesse naturalistico, fatti salvi gli interventi di trasformazione delle attrezzature, degli impianti e delle infrastrutture destinate alla gestione agro-forestale o necessarie per l'organizzazione complessiva del territorio, con le cautele e le limitazioni conseguenti e fatto salvo quanto previsto per l'edificato in zona agricola di cui agli artt. 79 e successivi;

2. promuovere il recupero delle biodiversità delle specie locali di interesse agrario e delle produzioni agricole tradizionali, nonché il mantenimento degli agrosistemi autoctoni e dell'identità scenica delle trame di appoderamento e dei percorsi interpoderali, particolarmente nelle aree perturbane e nei terrazzamenti storici;
3. preservare e tutelare gli impianti di colture arboree specializzate.

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

1. La pianificazione settoriale e locale si conforma ai seguenti indirizzi: armonizzazione e recupero, volti a:
  - migliorare le produzioni e i servizi ambientali dell'attività agricola;
  - riqualificare i paesaggi agrari;
  - ridurre le emissioni dannose e la dipendenza energetica;
  - mitigare o rimuovere i fattori di criticità e di degrado.
2. Il rispetto degli indirizzi di cui al comma 1 va verificato in sede di formazione dei piani settoriali o locali, con adeguata valutazione delle alternative concretamente praticabili e particolare riguardo per le capacità di carico degli ecosistemi e delle risorse interessate.

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

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

Articolo: 36 - Sistema regionale dei parchi, delle riserve e dei monumenti naturali. Indirizzi

1. Le norme del P.P.R. si applicano integralmente alle aree quali parchi, riserve, monumenti naturali regionali, istituite ai sensi della L.R. 31/1989 nelle seguenti ipotesi:
  1. non si sia proceduto all'approvazione dei Piani di cui all'art. 12 della L.R. n. 31/1989 o della normativa specifica prevista ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 31/1989;

2. *nelle aree di rilevante interesse naturalistico ed ambientale istituite ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 31/1989, non destinate a parchi, riserve o monumenti naturali, qualora non si siano previste delle specifiche misure di salvaguardia o nell'ipotesi in cui le misure di tutela delle presenti NTA siano più restrittive di quelle vigenti.*

*Articolo: 57 - Aree d'insediamento produttivo di interesse storico culturale. Definizione*

1. *Costituiscono aree d'insediamento produttivo di interesse storico culturale i luoghi caratterizzati da forte identità, in relazione a fondamentali processi produttivi di rilevanza storica.*
2. *Tali aree costituiscono elementi distintivi dell'organizzazione territoriale. Esse rappresentano permanenze significative riconoscibili come elementi dell'assetto territoriale storico consolidato, e comprendono aree di bonifica, aree delle saline e terrazzamenti storici, aree dell'organizzazione mineraria, Parco Geominerario Ambientale e Storico della Sardegna.*

*Articolo: 58 - Aree d'insediamento produttivo di interesse storico culturale. Prescrizioni*

1. *E' fatto divieto di alterare le caratteristiche essenziali dei beni identitari di cui all'articolo precedente.*
2. *Qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie deve essere coerente con l'organizzazione territoriale.*
3. *Per gli interventi edilizi riguardanti le architetture storiche è consentito effettuare soltanto la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la riqualificazione.*
4. *La demolizione è prevista solo per le parti incongrue.*
5. *La nuova edificazione è consentita solo se prevista nei piani urbanistici comunali adeguati al P.P.R. e nei programmi di conservazione e valorizzazione dei beni paesaggistici.*
6. *I piani urbanistici devono disciplinare i cambi di destinazione d'uso ritenuti compatibili con la consistenza storico culturale dei beni stessi.*
7. *Le nuove recinzioni derivanti da parcellizzazioni dei fondi agricoli sono consentite solo se funzionali a piani agricoli che prevedano la salvaguardia del paesaggio storico, purchè congruenti con il contesto.*

*Articolo: 88 - Insediamenti turistici. Definizione*

1. *Gli insediamenti turistici sono costituiti dagli insediamenti prevalentemente costieri, realizzati a partire dagli anni '60, per utilizzazioni quasi esclusivamente turistiche e in gran parte caratterizzati da seconde case o campeggi. Detti insediamenti risultano scarsamente dotati di servizi e spesso sono privi di identità urbana e sono caratterizzati da incompletezza e scarsa qualità architettonica.*

*Articolo: 89 - Insediamenti turistici. Prescrizioni*

1. *I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., nel rispetto delle previsioni contenute nel Piano per il turismo sostenibile, si attengono alle seguenti prescrizioni:*

1. favorire la riqualificazione degli insediamenti costieri esistenti, sotto il profilo architettonico, paesaggistico, ambientale e di destinazione d'uso anche ai fini dell'utilizzo turistico ricettivo;
2. favorire le nuove localizzazioni turistiche in zone contigue e/o integrate agli insediamenti urbani
2. Entro 6 mesi dall'entrata in vigore delle presenti norme i campeggi esistenti devono condor- marsi ai corretti criteri costruttivi ed infrastrutturali connessi alla sostenibilità ed alla compatibilità paesaggistica dei luoghi, secondo le Direttive emanate dal competente Assessorato regionale dell'Urbanistica.
3. Durante i periodi di non funzionamento dei campeggi deve essere ripristinato per quanto possibile lo stato naturale dei luoghi sulla base del principio di stretta provvisorietà delle stesse strutture, ed è fatto espresso divieto in detti periodi all'utilizzo, degli stessi come parcheggio di roulotte, camper e natanti.

**Articolo: 90 - Insediamenti turistici. Indirizzi**

1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si attengono ai seguenti indirizzi:
  1. prevedere lo sviluppo della potenzialità turistica del territorio attraverso l'utilizzo degli insediamenti esistenti quali centri urbani, paesi, frazioni e agglomerati, insediamenti sparsi del territorio rurale e grandi complessi del territorio minerario;
  2. massimizzare la qualità urbanistica e architettonica degli insediamenti finalizzata anche all'offerta turistico ricettiva, tramite piani di riqualificazione, di iniziativa pubblica o privata orientati ai seguenti criteri:
    - a. riprogettare gli insediamenti, anche per parti, e lo "spazio pubblico" e incrementare i servizi necessari per elevare la qualità dell'offerta turistica e favorire l'allargamento della stagionalità;
    - b. favorire la trasformazione delle "seconde case" in strutture ricettive, consentendo l'incremento di cubatura fino 25% per le necessarie integrazioni funzionali. Tale incremento è consentito in presenza di interventi di particolare qualità urbanistica e architettonica, e nei casi di significativa compensazione paesaggistica o di razionalizzazione delle volumetrie disperse;
    - c. favorire il trasferimento degli insediamenti esistenti nella fascia costiera di maggior impatto paesaggistico verso gli insediamenti residenziali preesistenti, mediante procedure negoziali comportanti incrementi di cubatura (fino al massimo del 100%);
    - d. favorire il trasferimento dei campeggi ubicati nella fascia costiera ed in particolar modo quelli in prossimità degli arenili verso localizzazioni più interne e maggiormente compatibili dal punto di vista paesaggistico, incentivando contestualmente al trasferimento, la trasformazione degli stessi in strutture alberghiere, con posti letto e relative cubature calcolati sulla base di una adeguata proporzione con il numero dei posti campeggio preesistenti, comunque compatibili con

la capacità di carico ricettiva risultante dal Piano Regionale del Turismo Sostenibile.

2. Qualora si rendesse necessario ampliare le superfici impegnate per insediare le premialità volumetriche degli interventi di riqualificazione di cui al comma precedente, le nuove aree sono individuate in arretramento rispetto alla linea di battigia e comunque a quelle già insediate.
3. La riqualificazione paesaggistica e funzionale degli insediamenti turistici è da considerarsi parte integrante e obbligatoria della pianificazione comunale dei Comuni costieri. Obiettivo di tale pianificazione deve essere quello di reintegrare paesaggio e insediamento, massimizzando il ritorno socio economico dell'uso del bene pubblico ambientale e specificando, al dettaglio della scala comunale, le prescrizioni del P.P.R.. A tal fine le trasformazioni di cui al comma 1, lett b) punto 2, per la riqualificazione degli insediamenti potranno realizzarsi anche attraverso demolizione e ricostruzione delle strutture interessate. L'incremento volumetrico di cui al punto 2, lettera b) del comma 1 si applica anche tramite l'intesa, nei casi previsti all'art. 20, comma 2, punto 2, lett. a) e b).
4. I progetti di riqualificazione paesaggistica e funzionale degli insediamenti turistici nonché quelli di completamento si devono ispirare a criteri di indubbia qualità ambientale, architettonica e paesaggistica e possono essere predisposti anche attraverso lo strumento del concorso di progettazione, aperto a professionalità di acclarata competenza ed alle Università.
5. La programmazione degli interventi turistici deve avvenire sulla base delle indicazioni del Piano regionale per il turismo sostenibile o delle Direttive regionali in materia di pianificazione turistica.

Articolo: 107 - Adeguamento della disciplina urbanistica comunale

1. I Comuni il cui territorio ricade interamente negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14 adeguano i propri Piani urbanistici alle disposizioni del P.P.R., entro dodici mesi, secondo quanto disposto dall'articolo 2, comma 6, della L.R. 25 novembre 2004, n. 8.
2. Per i Comuni il cui territorio è solo in parte ricompreso negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14, il termine decorre dall'entrata in vigore della disciplina del PPR relativa agli ambiti interni. Nell'allegato 4 sono rappresentati i comuni il cui territorio risulta interamente ovvero parzialmente compreso negli ambiti di paesaggio.
3. I Comuni, nell'adeguare i propri strumenti urbanistici alle disposizioni e previsioni del P.P.R, e al fine di conferire contenuti paesaggistici alla pianificazione urbanistica comunale, provvedono a:
  1. individuare i caratteri connotativi della propria identità e delle peculiarità paesaggistiche, analizzando le interazioni tra gli aspetti storico-culturali dell'ambiente naturale e antropizzato e promuovere il mantenimento e la valorizzazione;
  2. definire le condizioni di assetto necessarie per realizzare un sistema di sviluppo sostenibile a livello locale;

3. *determinare le proposte di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni urbanistiche in considerazione dei valori paesaggistici riconosciuti nel territorio comunale;*
4. *individuare, sulla base della tipizzazione del P.P.R., gli elementi areali e puntuali del territorio sottoposti a vincolo in quanto beni paesaggistici ai sensi dell'art. 134 d.lgs. 42/2004 e beni identitari di cui all'art. 9 del PPR;*
5. *stabilire le modalità per la valorizzazione ambientale e paesaggistica del proprio territorio in conformità alle previsioni del P.P.R.;*
6. *individuare i fattori di rischio e gli elementi di vulnerabilità del paesaggio nel proprio ambito di competenza;*
7. *regolare e ottimizzare la pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale, migliorando la vivibilità dell'ambiente urbano e i valori paesaggistici del territorio attraverso:*
  - ✓ *1. una disciplina degli usi e delle trasformazioni, orientata a limitare il consumo del territorio, delle risorse non rinnovabili e alla prevenzione integrata degli inquinamenti;*
  - ✓ *2. una disciplina edilizia orientata al mantenimento delle morfologie e degli elementi costitutivi tipici, correlata alle tipologie architettoniche, alle tecniche e materiali costruttivi tipici del luogo. Essa dovrà contenere pertanto opportuni piani del colore, degli abachi, delle facciate e delle tipologie ammissibili nelle diverse zone urbane. Tale disciplina si ispira alla considerazione del valore pubblico delle facciate e dei prospetti che si affacciano sulle piazze e sulle vie, in quanto elementi costitutivi e fondamentali del valore complessivo dell'insediamento urbano e della sua comunità. I Comuni in tali piani dovranno anche prevedere nel contesto di generale coerenza col tessuto edilizio tradizionale, la progettazione di nuove tipologie attraverso la rielaborazione di tipologie tradizionali e nuove soluzioni architettoniche elaborate con il contributo di architetti e professionisti di chiara fama.*
  - ✓ *3. la realizzazione di interventi di riequilibrio e di mitigazione degli impatti negativi dell'attività antropica;*
  - ✓ *4. il potenziamento delle infrastrutture e delle dotazioni ecologiche ambientali costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi.*
4. *I Comuni, nell'adeguarsi alle prescrizioni del P.P.R. procedono alla puntuale identificazione cartografica degli elementi dell'assetto insediativo, delle componenti di paesaggio, dei beni paesaggistici e dei beni identitari presenti nel proprio territorio, anche in collaborazione con i competenti organi del MIBAC. Eventuali correzioni dei tematismi rispetto alle cartografie del P.P.R., che non ne alterino i contenuti sostanziali, qualora positivamente accolte in sede di verifica di coerenza di cui all'art. 31 della L.R. 7/2002, non costituiscono variante al P.P.R., purché deliberate dalla Giunta regionale*

*Articolo: 112 - Impianti energetici*

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

**4.10.2. Descrizione del complesso edilizio**

Il complesso edilizio oggetto di stima sorge all'interno di un lotto situato nella parte esterna del centro abitato di Pula, in particolare nella sua fascia turistica ubicata nell'entroterra del lungomare di Santa Margherita, all'interno della Condominio di Is Molas. La sagoma del lotto attualmente osservabile risulta avere una forma composta, allungata grossomodo rettangolare. Il lotto è associato ad una particella censita al Nuovo Catasto Terreni che presenta, nel complesso, una sagoma in mappa conforme con quella che risulta essere la perimetrazione reale. Il complesso immobiliare è perimetralmente circondato parzialmente da una recinzione in rete metallica sorretta da pali in acciaio infissi nel terreno e parzialmente dalle volumetrie stesse delle costruzioni. Questo si affaccia parzialmente sulla via pedonale condominiale (questo su un lato dinnanzi al giardino principale), parzialmente sulla macchia mediterranea retrostante e parzialmente su altri lotti edificati con costruzioni realizzate in aderenza ai confini laterali. Le costruzioni limitrofe risultano essere realizzate negli stessi anni rispetto alla villa oggetto della presente relazione a comporre una schiera eterogenea derivante da schema urbanistico di lottizzazione. Il condominio è posto sul poggio collinare circostante, raggiungibile dalla S.S. 195, principale via di traffico dell'area ed unico punto di collegamento nodale con la viabilità extraurbana generale provinciale. Il sito si presenta privo di importanza logistica o produttiva ma di elevato valore turistico legato alla zona del litorale di Santa Margherita di Pula ed al condominio di Is Molas, riferimento per la pratica del golf a livello internazionale.

La principale tipologia edilizia dell'area è quella delle villette a schiera, multifamiliari e, più sporadicamente singole. Tutti gli immobili dell'area sono dotati di giardino secondo dimensioni variabili, non omogenee, con uno schema di lottizzazione a monte dell'urbanizzazione generale seppure variato e integrato nei decenni passati su più fasi, stralci e lotti.

L'immobile costituente il Lotto 9 risulta essere completamente inglobato dalle costruzioni circostanti della comunione, l'area di sedime all'interno della quale si trova l'immobile oggetto della presente relazione di perizia è attualmente compresa fra la viabilità interna e il resort Is Molas. Il lotto è parzialmente recintato principalmente sui lati e sul retro e presenta un ingresso pedonale senza possibilità di parcheggio interna alla proprietà ma unicamente negli appositi spazi condominiali laterali alla viabilità interna.

Il Condominio di Is Molas, all'interno di cui è ubicata la villa con giardino identificata dal Lotto 9, è attualmente accessibile dal Viale Fra Nazareno da Pula, strada di penetrazione agraria direttamente accessibile dalla S.S. 195 all'altezza della periferia del centro abitato di Pula.

Il Condominio è dotato di un cancello automatico carrabile che separa la viabilità pubblica da quella privata, interna alla comunione, con guardiania di accesso vigilata. L'immobile oggetto di perizia si trova, una volta entrati all'interno della comunione, sulla sinistra della strada principale, nella parte alta della lottizzazione, nelle circostanze del resort e del golf club interni al condominio. Il posizionamento del lotto garantisce un sufficiente livello di fruibilità ed una sufficiente facilità di raggiungimento del parcheggio delle auto e della strada carrabile. Il condominio non possiede una grande vicinanza alle spiagge del litorale (comunque raggiungibili in pochi minuti in macchina) essendo posizionato sul poggio collinare. La comunione, come normalmente accade, possiede scarsi servizi collettivi sia pubblici che privati, costituendo unicamente una località turistica privata. Il lotto ha sempre ospitato la medesima destinazione d'uso abitativa.

Il complesso edilizio, ben descritto già nella relazione di stima agli atti della procedura, è costituito da un fabbricato principale realizzato parzialmente in aderenza ad altri fabbricati di soggetti terzi ed un giardino di ridotte dimensioni. Il fabbricato principale risulta essere realizzato su un unico livello fuori terra, possiede una struttura portante in muratura, tramezzature interne in muratura di laterizio, solaio di copertura inclinato di tipo tradizionale in laterocemento con finitura superficiale realizzata con un manto di tegole in laterizio di tipo tradizionale.

Il complessivo stato di manutenzione del fabbricato può definirsi buono. L'immobile è organizzato e configurato nella sua distribuzione interna a partire da un ingresso – soggiorno – pranzo che smista verso una cucina ed una stanza da letto dotata di un bagno ad uso esclusivo della stanza. Sul fianco del soggiorno è presente una piccola rampa di scale dotata di pochi gradini di collegamento al piano rialzato. Il livello appena descritto è costituito dalla zona notte a partire da un disimpegno collegato a due stanze da letto dotate di bagno ad uso esclusivo. Dalla cucina è accessibile un piccolo spazio adibito a dispensa che funge ulteriormente da filtro al retrostante patio scoperto e pavimentato. Sono compresi nell'immobile anche un giardino di ridotte dimensioni, in parte piantumato a verde, in parte organizzato con prato all'inglese, siepi ed in parte pavimentato per diversi usi e camminamenti. Lo stato di conservazione dell'immobile, in termini del tutto generali, risulta essere buono nonostante l'immobile venga utilizzato per attività abitative anche saltuarie quali quelle turistiche. Ulteriormente le finiture, per qualità, posa e stato d'uso risultano essere ugualmente buone. La tipologia edilizia è datata e risale agli anni '80 del '900 anche se ha beneficiato di una manutenzione straordinaria di rilievo meno di dieci anni orsono.

La villa, a partire dalla sua prima edificazione e come sopra accennato, ha subito importanti lavori di adeguamento compreso un ampliamento realizzato nel 2014. I materiali e le finiture sono di buona fattura e pregio e necessiterebbero di una revisione generale a carattere puntuale in grado di riqualificare l'immobile

oltreché da tale punto di vista anche da quello degli impianti e della riqualificazione energetica.

Una manutenzione dell'immobile finalizzata al raggiungimento di tali obiettivi garantirebbe un aumento significativo del valore economico dell'immobile consentendo, ulteriormente, una collocazione sul mercato entro un bacino di vendita più ampio.

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

#### **4.10.3. Individuazione catastale del complesso edilizio**

Secondo le analisi svolte l'immobile risulta essere censito al catasto fabbricati del Comune di Pula risulta essere censito al Foglio 30 mappale 31, subalterno 1. La particella che individua l'immobile di cui al Lotto 9 è catastalmente intestata alla ( ). La villa possiede categoria catastale A/2 "Abitazioni di tipo civile", Classe 7, consistenza 6,5 vani, superficie catastale di 132 mq, 116 mq escluse le aree scoperte, rendita catastale € 453,19.

Lo scrivente sottolinea come, allo stato attuale al Catasto Terreni la particella che identifica l'abitazione bene identifichi la proprietà dei soggetti proprietari ed oggetto della presente relazione di perizia. La particella di cui all'N.C.E.U. sopra identificata risulta edificata sopra il mappale censito al N.C.T. al Foglio 30 - Particella 31. Tale mappale possiede in mappa la sagoma del "tipo mappale" della villa e presenta una sagoma conforme con la planimetria depositata al Catasto Fabbricati.

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

#### **4.10.4. Storia ipotecaria del complesso di immobili**

Per ciò che riguarda sia l'atto di provenienza che le trascrizioni pregiudizievoli si rimanda a quanto già in atti della procedura e quanto elaborato da parte dello scrivente all'interno del precedente capitolo 3 – Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie. Le verifiche effettuate da parte dello scrivente hanno infatti prodotto i medesimi risultati già raggiunti da parte dei tecnici della ditta all'epoca incaricati ed integrati con le ulteriori trascrizioni ed annotazioni riportate. L'immobile di cui al presente Lotto 9 risulta essere nella disponibilità esclusiva della ditta debitrice e non utilizzato da parte della stessa per nessuna attività imprenditoriale sia svolta in proprio che da soggetto terzo in locazione o qualsiasi ulteriore forma contrattuale.

Nell'ambito del mandato ricevuto da parte del Commissario Giudiziale lo scrivente è in fase di deposito della trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della sentenza di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo sulle

particelle catastali che compongono il patrimonio dei soggetti debitori. Di tale trascrizione lo scrivente fornirà riscontro al Commissario Giudiziale.

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

#### **4.10.5. Presenza di eventuali abusi e relativa sanabilità**

All'interno delle operazioni peritali lo scrivente non ha eseguito accessi agli atti presso gli enti locali competenti ed in accordo con il mandato conferito da parte del Commissario Giudiziale. La relazione di perizia redatta da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta debitrice risultava dotata dell'esito di un accesso agli atti eseguito presso gli enti preposti. Lo scrivente ha analizzato in autonomia l'esito degli accessi agli atti compiuti dagli incaricati della ditta debitrice. Con tale acquisizione lo scrivente ha avuto l'opportunità di effettuare le analisi direttamente sulla documentazione progettuale approvata e relativa al presente Lotto 9. Dall'analisi della documentazione presente in atti, posta nella disponibilità dello scrivente, non si ravvisano comunque situazioni di interesse di entità straordinaria in rapporto alla presenza di abusi nella struttura che risulta a carattere assolutamente marginale.

In tal senso Resta dunque inteso ciò che è stato già messo in luce all'interno della relazione di stima redatta da parte dei tecnici all'epoca incaricati. In tale sede veniva adeguatamente segnalata la presenza di tali piccole incongruenze di scarso interesse tanto da non costituire oggetto di ulteriore analisi.

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

1. Concessione Edilizia n°15/77 del 15 marzo 1977 relativa al Comparto C2;
2. Concessione Edilizia n°17/77 del 15 marzo 1977 relativa al Comparto C2;
3. Concessione Edilizia in variante n°21 del 15 febbraio 1978 relativa al Comparto C2;
4. Concessione Edilizia in variante n°50/77 del 01 agosto 1977 relativa al Comparto C2;
5. D.I.A. prot. n° 24511 del 28/11/2014 per ampliamento con Legge Piano Casa del soggiorno lato sud est;
6. Accertamento di conformità n°17 del 16 agosto 2018;
7. Comunicazione fine lavori D.I.A. n°24511/2014 in data 10/09/2018.

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

“(…)

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

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

(...)"

Lo scrivente a tale proposito non rileva particolari problematiche in merito ritenendo, comunque, di dover andare ad esplicitare meglio tali oneri quantificando le eventuali cifre economiche ad uso e consumo del Commissario Giudiziale.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate ed effettuate a partire dalla documentazione analizzata catastalmente, lo scrivente sottolinea come non siano necessarie bonifiche a carattere catastale di nessun genere in quanto ciò che è attualmente depositato ben rappresenta lo stato reale dei luoghi.

Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, si fa riferimento alla documentazione relativa all'Accertamento di conformità n°17 del 16 agosto 2018.

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

Dal confronto tra lo stato reale e quello progettuale emerge come lo stato dei luoghi sia coerente con quanto autorizzato dal punto di vista dimensionale e volumetrico senza presentare alcuna incongruenza. Non risultano dunque necessarie procedure di riordino o di bonifica al fine di raggiungere l'inequivocabile liceità urbanistica dell'immobile oggetto di perizia già presente allo stato attuale.

Come più volte accennato in precedenza l'appartamento risulta privo del certificato di agibilità non presente nella documentazione acquisita nell'accesso agli atti.

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

Al fine di effettuare il calcolo, è stata reperita la rendita catastale del complesso edilizio di categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile) pari a € 453,19. Per poter svolgere un calcolo speditivo finalizzato alla fornitura di un valore economico di riferimento in merito all'ammontare complessivo del contributo dovuto sino alla data sopra indicata si è partiti dunque da tale valore andando ad interpolare i dati comunali.

A tale proposito è derivata una rendita catastale complessiva scaturente dalla particella A/2 di € 453,19 con un contributo IMU da essa derivante di € 654,77 per l'anno in corso.

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

#### **4.10.6. Presenza di gravami**

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

Il vincolo alberghiero nacque con Regio Decreto n. 274/1936, prevedendo il mantenimento della destinazione "ad albergo" di immobili aventi destinazione ricettiva anteriormente alla data del 03/03/1936. Il vincolo affermava che l'immobile utilizzato come albergo dovesse mantenere tale destinazione d'uso, senza