

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato preventivo n. 09/2021

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

Giudice Delegato: Dott. Bruno Malagoli

Commissario giudiziale: Dott. Efisio Mereu

Consulente Tecnico: Ing. Gianmarco Pilo

1. Premessa

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Bruno Malagoli, io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo, con studio in Cagliari, via dei Conversi n. 1, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari con il n. [REDACTED], fui nominato Perito Stimatore delle attività immobiliari del concordato preventivo della [REDACTED] con Decreto del Giudice Delegato del 23/03/2022, a seguito del formale conferimento d'incarico da parte del Commissario Giudiziale Dott. Efisio Mereu in pari data.

In tali circostanze mi veniva conferito il seguente incarico, in relazione ai beni immobili di proprietà della ditta debitrice:

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

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

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

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

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

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

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

nell'appuntamento precedente.

In data 20/04/2022 lo scrivente, accompagnato da un delegato della ditta concordataria, ha visitato l'immobile identificato nella relazione di perizia prodotta da parte della ditta concordataria dal Lotto 4. Più precisamente è stata ispezionata la palazzina ad uso commerciale ubicata alla via Garibaldi, 80, Cagliari, non visitata negli appuntamenti precedenti.

In data 09/06/2022 lo scrivente, accompagnato da un delegato della ditta concordataria, ha visitato l'immobile identificato nella relazione di perizia prodotta da parte della ditta concordataria dal Lotto 10. Più precisamente è stato ispezionato il gruppo di terreni, ubicato presso la Comunione Pineta Is Morus, Località Santa Margherita, Pula, non visitato negli appuntamenti precedenti.

In data 08/07/2022 lo scrivente, accompagnato da un delegato della ditta concordataria, ha visitato gli immobili identificati nella relazione di perizia prodotta da parte della ditta concordataria dai Lotti 5.e 6. Più precisamente sono stati ispezionati la civile abitazione ubicata alla via S'Ecce Manna, 12, piano primo, Sub. 12, Cagliari, e la civile abitazione, con medesimo indirizzo di cui al Sub. 13, non visitati negli appuntamenti precedenti.

Per ciò che concerne i sopralluoghi presso gli immobili identificati dai Lotti 7 e 8 identificati nella relazione di perizia prodotta da parte della ditta concordataria lo scrivente precisa quanto segue. La ditta concordataria ha sottolineato sin da subito il fatto che gli immobili non fossero nella propria disponibilità esclusiva, bensì in quella del soggetto promissario acquirente. Per tale ragione lo scrivente ha contattato il legale difensore del promissario acquirente che, successivamente, ha consentito il contatto direttamente con un delegato del promissario acquirente. L'accesso presso tali immobili risultava di fondamentale importanza in quanto non effettuato, a suo tempo, da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta debitrice. La relazione di perizia già agli atti della Procedura ed allegata alla proposta di piano risultava priva, nelle proprie analisi, del conforto offerto dai sopralluoghi. In data 01/09/2022 lo scrivente, accompagnato da un delegato del soggetto promissario acquirente, ha visitato l'immobile identificato nella relazione di perizia prodotta da parte della ditta concordataria dal Lotto 7. Più precisamente è stato ispezionato il locale commerciale ubicato nel Largo Carlo Felice, 56, Cagliari. Lo scrivente ha verificato, attraverso le analisi svolte nelle operazioni peritali, la presenza di un ulteriore immobile di proprietà della ditta concordataria, non incluso nelle valutazioni dei tecnici all'epoca incaricati. A tale immobile, attualmente oggetto di Causa Civile presso il Tribunale di Cagliari, è stato fornito il Lotto 11.

Lo scrivente, all'atto del deposito della presente relazione di perizia, è in fase di deposito presso la conservatoria dei pubblici registri immobiliari secondo quanto previsto dall'art. 88 della L.F. della trascrizione della sentenza di ammissione al Concordato Preventivo. La trascrizione veniva effettuata in riguardo dei Lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 così come individuati all'interno della perizia prodotta da parte della ditta concordataria in sede di ammissione al Concordato Preventivo.

In data 10/09/2022 lo scrivente provvedeva a trasmettere informalmente la presente relazione di perizia comprensiva degli allegati. Successivamente, il Commissario

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

3. Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie

3.1. Premessa

All'interno del presente capitolo lo scrivente provvederà alla verifica della presenza di ulteriori ed eventuali ipoteche iscritte successivamente alla relazione di perizia prodotta da parte della ditta concordataria. Al fine di raggiungere tale scopo e disegnare un quadro oggettivo ed affidabile in rapporto a quanto richiesto da parte del Commissario Giudiziale lo scrivente provvederà a riportare nel seguente paragrafo quanto già contenuto nella relazione di perizia prodotta in sede di ammissione al concordato preventivo da parte della ditta debitrice.

Successivamente lo scrivente provvederà a rappresentare i cambiamenti intercorsi tra il periodo di redazione della perizia già agli atti della procedura ed i giorni nostri. Quanto sopra verrà meglio organizzato ed esposto attraverso l'ausilio di alcuni quadri tabellari riassuntivi.

3.2. Situazione ipotecaria dichiarata da parte della ditta concordataria

Come accennato al paragrafo precedente si riporta nel seguito quanto analizzato da parte della ditta concordataria all'interno della relazione di perizia già agli atti della procedura. Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che ogni rimando agli allegati citati nel seguito da parte dei tecnici all'epoca incaricati dalla debitrice debba essere effettuato direttamente sulla relazione e sugli allegati già agli atti della procedura. Lo scrivente non ha inteso allegare nella presente relazione i documenti già prodotti al fine di non appesantire eccessivamente la trattazione.

Di seguito si riporta quanto individuato da parte dei tecnici all'epoca incaricati dalla ditta concordataria:

*"(...) E' stata effettuata una verifica con il nominativo Codice Fiscale
e Partita Iva [REDACTED] presso l'Agenzia delle Entrate al fine di rilevare le
Iscrizioni e/o Trascrizioni pregiudizievoli che riguardassero gli immobili in esame ed
è stato rilevato quanto rappresentato dalla sottostante tabella riepilogativa.
Negli ultimi due anni sono state effettuate le seguenti vendite.*

OMISSIS

3.3. Situazione ipotecaria al giorno d'oggi

OMISSIS

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

A partire dal prossimo paragrafo verranno passati in rassegna i distinti lotti secondo l'individuazione già effettuata da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta concordataria. Nel primo sottoparagrafo si provvederà a fornire un inquadramento urbanistico dei luoghi in grado di descrivere, per l'intero complesso edilizio, la disciplina urbanistica sia locale che sovracomunale vigente e la presenza di eventuali vincoli così come emerge dalle ispezioni svolte nelle operazioni peritali e dai dati raccolti. Tale analisi si baserà direttamente sulle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico locale in vigore e secondo i diversi aggiornamenti eventualmente svolti. Lo scrivente premette come nel seguito verrà riportata un'analisi di dettaglio approfondita della disciplina urbanistica.

Nel terzo sottoparagrafo verrà effettuata una descrizione dell'intero complesso edilizio volta principalmente all'individuazione dei diversi volumi oltre che alla descrizione dell'area limitrofa. Lo scrivente non ritiene comunque essenziale in tale fase di dover redigere una descrizione maggiormente approfondita del complesso immobiliare ritenendo comunque già esaustivo e sufficiente quanto ricompreso entro gli elaborati prodotti da parte della ditta concordataria.

I sottoparagrafi quarto e quinto saranno dedicati rispettivamente ad una breve riproposizione della storia catastale ed ipotecaria del complesso immobiliare.

All'interno delle analisi svolte è stata effettuata un'analisi approfondita legata all'individuazione della presenza di eventuali abusi o difformità. Questa avrà il fine di evidenziare le incongruenze tra lo stato progettuale approvato, lo stato catastale e la situazione reale. Verrà in ultima analisi caratterizzato e qualificato il tipo di incongruenza eventualmente riscontrata con l'individuazione della procedura amministrativa utile alla bonifica della problematica funzionale al ripristino della liceità dell'immobile. Quanto sopra verrà effettuato qualora pertinente con lo studio oggetto della presente relazione di perizia.

In tale sede verrà effettuata una quantificazione degli oneri tecnici onnicomprensivi di tutte le voci di costo necessarie alla risoluzione della questione. Qualora non siano percorribili procedure amministrative utili alla bonifica verranno, nel caso, individuati tutti gli oneri necessari alla bonifica edilizia attraverso le demolizioni ed attraverso il ripristino della situazione ante abuso.

OMISSIS

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

4.1.1. Inquadramento urbanistico

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

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

All'interno del Piano Urbanistico Comunale il complesso edilizio ricade nella Zona Urbanistica omogenea A, Centro storico, all'interno del Perimetro del Piano Quadro per il Centro Storico di Cagliari. L'area di sedime è interna al centro abitato cittadino andando a posizionarsi proprio nella zona più centrale. Per questa ragione l'area all'interno della quale è situato il bene risulta essere ordinata da diversi strumenti urbanistici su più livelli.

A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano urbanistico comunale di Cagliari e dai Piani Particolareggiati ad esso subordinati, quali, come sopra già accennato, il Piano Quadro per il Centro Storico e il Piano Particolareggiato per il Centro storico.

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

A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come, ad esempio, quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico del complesso edilizio.

Nel seguito si fornisce un'analisi della normativa urbanistica così come descritta e secondo i livelli individuati. Il report nel seguito schematizzato deve intendersi come esaustivo in quanto completo di ogni elemento utile alla valutazione.

1) P.U.C. / Piano Urbanistico Comunale di Cagliari

Pubblicazione: Bollettino Ufficiale della regione autonoma della Sardegna n.2 del 20/01/2004

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

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

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

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

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

"(...) ART. 10 DEFINIZIONI GENERALI DELLE DESTINAZIONI D'USO CATEGORIA A) USO RESIDENZIALE

A.1) ABITAZIONI

Gli edifici di abitazione comprendono alloggi in senso stretto, spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, depositi...), gli spazi condominiali di servizio (scale, androni, locali tecnici, gioco bambini, lavanderie condominiali...) e le autorimesse private.

A.2) STUDI PROFESSIONALI

Comprendono le attività professionali nei diversi settori, di carattere prevalentemente privato, che non prevedono un alto concorso di pubblico. Pur senza definire specifiche soglie dimensionali, sono funzionali ai suddetti usi organismi edilizi caratterizzati da un forte frazionamento delle singole attività.

Sono certamente classificati studi professionali i locali dove svolgono la propria attività professionisti iscritti a albi, ordini o collegi regolarmente istituiti.

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

Gli esercizi commerciali di tipo alimentare e non alimentare al dettaglio, sono, classificati, ai fini dell'autorizzazione commerciale, come esercizi di vicinato

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

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

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

B.2) ATTIVITA' COMMERCIALI ALL'INGROSSO

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

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

B.3) CENTRI COMMERCIALI INTEGRATI

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

B.4) PUBBLICI ESERCIZI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

D.3) LOCALI PER LO SPETTACOLO E LO SVAGO

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

D.4) ATTREZZATURE CULTURALI

Sedi per mostre ed esposizioni, centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, musei, biblioteche, sale riunione, servizi sociali pubblici e privati. Comprendono gli spazi per attività complementari, di servizio e di supporto, gli uffici, gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

D.5) FIERE E MOSTRE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

G.2) IMPIANTI TECNICI DI SCALA URBANA

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

G.3) ATTREZZATURE FUNZIONALI E SERVIZI TECNICI URBANI

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

G.4) PARCHEGGI ATTREZZATI DI USO PUBBLICO

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

G.5) CIMITERI

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

G.6) DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

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

USI ASSIMILABILI PER ANALOGIA.

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

PARCHEGGI PERTINENZIALI.

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

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

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

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

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

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

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

Note

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

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

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

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

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

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

"(...) ART. 13 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi di trasformazione edilizia o urbanistica sono così classificati:

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

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

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

“ART. 15 LA ZONA A

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c4 - aree non edificate di rilevante interesse per la rifunzionalizzazione del tessuto storico;

c* - aree libere nelle zone di margine e di transizione tra tessuto urbano storico e zone di completamento con funzioni di connettivo strutturale;

d1 - edificazione recente di fine secolo o dei primi del 900;

d2 - edifici o complessi edilizi di costruzione post-bellica, incongrui con il tessuto urbano storico per i loro caratteri tipologici, architettonici e/o funzionali ma dimensionalmente compatibili;

d2/p - edifici o complessi edilizi di costruzione post-bellica, incongrui con il tessuto urbano storico per i loro caratteri tipologici, architettonici e/o funzionali ma dimensionalmente compatibili;

d3 - edifici o complessi edilizi di costruzione post-bellica, incongrui con il tessuto urbano storico per la loro volumetria, oltre che per i loro caratteri tipologici, architettonici e/o funzionali;

d* - edifici, complessi edilizi e loro pertinenze appartenenti a strutture pubbliche o private di servizio;

e1 - ville e giardini storici;

e2 - villini ed edifici storici con giardino, case a corte campidanesi;

PR - piano di recupero;

La stessa articolazione delle unità storico ambientali vale per le zone BA, zone di margine con prevalenza di edificazione recente, prive di significativo tessuto urbano storico da conservare.

Articolo: 5 - CATEGORIE E STRUMENTI DI INTERVENTO

Gli interventi ammissibili vengono definiti così come previsto dalla normativa vigente per il recupero del patrimonio edilizio esistente e per la riqualificazione dei centri storici (L. 457/1978 artt. 30 e 31, L. 47/1985 artt. 8 e 9, L. 179/1992 artt. 12, 15 e 16, L.R. 45/1989, L.R. 20/1991; restano altresì ferme le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1089/1939 e 1497/1939). In particolare si distinguono:

A. CATEGORIE DI INTERVENTO

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

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

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

- 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.