

assicurando un equilibrio sostenibile tra la pressione dei fattori insediativi e produttivi e la conservazione dell'habitat naturale, seguendo le indicazioni 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. A tal fine, in sede di intesa, la Regione si può avvalere di specifiche conoscenze e competenze attraverso un apposito comitato per la qualità paesaggistica e architettonica.

Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali si applicano le disposizioni di cui all'art. 15.

#### Centri matrice, Centri di antica e prima formazione

Articolo: 8 - Disciplina dei beni paesaggistici e degli altri beni pubblici

*"I beni paesaggistici definiti dall'art. 6, commi 2 e 3, disciplinati dalla Parte II del P.P.R., sono costituiti da quegli elementi territoriali, areali o puntuali, di valore ambientale, storico culturale ed insediativo che hanno carattere permanente e sono connotati da specifica identità, la cui tutela e salvaguardia risulta indispensabile per il mantenimento dei valori fondamentali e delle risorse essenziali del territorio, da preservare per le generazioni future.*

Sono soggetti a tutela le seguenti categorie di beni paesaggistici:

1. *gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 134, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 157 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.;*
2. *gli immobili e le aree previsti dall'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.;*
3. *gli immobili e le aree ai sensi degli artt. 134, comma 1 lett.c), 143 comma 1 lett. i) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.*

Rientrano altresì tra le aree soggette alla tutela del P.P.R.:

1. *quelle sottoposte a vincolo idrogeologico previste dal R.D.L. n.3267 del 30 dicembre 1923 e relativo Regolamento R.D. 16 maggio 1926, n. 1126;*
2. *i territori ricompresi nei parchi nazionali o regionali e nelle altre aree naturali protette in base alla disciplina specifica del Piano del parco o dei decreti istitutivi;*
3. *le riserve e i monumenti naturali e le altre aree di rilevanza naturalistica e ambientale ai sensi della L.R. n. 31/89.*
4. *L'individuazione dei beni di cui ai commi precedenti costituisce accertamento delle caratteristiche intrinseche e connaturali dei beni immobili e delle risorse essenziali del territorio. Le conseguenti limitazioni alla facoltà di godimento dei beni immobili non danno luogo ad indennizzo ai sensi dell'art. 145, comma 4, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod., e hanno valore a tempo indeterminato.*

5. 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.

6. Ai beni paesaggistici individuati dal presente P.P.R. si applicano le disposizioni degli artt. 146 e 147 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 e succ. mod. ed int. e del D.P.C.M. 12.12.2005."

Articolo: 47 - Assetto storico culturale. Generalità ed individuazione dei beni paesaggistici e dei beni identitari

*"L'assetto storico culturale è costituito dalle aree, dagli immobili siano essi edifici o manufatti che caratterizzano l'antropizzazione del territorio a seguito di processi storici di lunga durata.*

*Rientrano nell'assetto territoriale storico culturale regionale le seguenti categorie di beni paesaggistici:*

1. gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico tutelati ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 22.1.04, n. 42 e successive modificazioni;
2. le zone di interesse archeologico tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. m, del D.Lgs. 22.1.04, n. 42 e successive modificazioni;
3. gli immobili e le aree tipizzati, individuati nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 5 e nell'Allegato 3, sottoposti a tutela dal Piano Paesaggistico, ai sensi dell'art. 143, comma 1, lett. i, del D.Lgs. 22.1.04, n. 42 e successive modificazioni e precisamente:

1. Aree caratterizzate da edifici e manufatti di valenza storico culturale, così come elencati nel successivo art. 48 comma 1, lett. a.;
2. Aree caratterizzate da insediamenti storici, di cui al successivo art. 51.

4. Rientrano nell'assetto territoriale storico culturale regionale le categorie dei beni identitari di cui all'art 6, comma 5, individuati nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 5 e nell'Allegato 3 e precisamente:

1. Aree caratterizzate da edifici e manufatti di valenza storico culturale, così come elencati nel comma 1, lett b) dell'art. 48;
2. Reti ed elementi connettivi, di cui all'art. 54;
3. Aree d'insediamento produttivo di interesse storico culturale di cui all'art. 57.
4. Le aree facenti parte delle categorie di beni di cui ai precedenti commi 2 e 3, caratterizzate da preesistenze di manufatti o edifici che costituiscono, nel loro insieme, testimonianza del paesaggio culturale sardo, ove non sia stato già effettuato dal P.P.R., sono perimetrate dai Comuni interessati ai fini della conservazione e tutela e della migliore riconoscibilità delle specificità storiche e culturali dei beni stessi nel contesto territoriale di riferimento.

5. La mappatura dei beni paesaggistici con valenza storico culturale e dei beni identitari del paesaggio culturale sardo, tipizzati nel P.P.R. ed individuati nella tavola 3, è periodicamente implementata ed aggiornata attraverso il SITR.

6. Sono fatte salve le iniziative di cui all'art. 12, 13, 14, 15 e 16, del decreto legislativo. 22 gennaio 2004, n. 42, come modificato dal decreto legislativo 24

marzo 2006, n. 156, ai fini di specifica salvaguardia dei beni qualificabili come beni culturali.

7. La Regione mediante programmi di valorizzazione e conservazione, in coerenza con gli strumenti di pianificazione, determina le azioni strategiche necessarie per la promozione, valorizzazione e qualificazione delle valenze storico culturali e identitarie.

8. I programmi regionali di cui sopra, al fine di definire azioni di valorizzazione e dettare tempi e costi di realizzazione degli interventi, possono coinvolgere soggetti pubblici e privati, in modo da integrare gli elementi paesaggistici di carattere ambientale e insediativi con quelli a aventi rilevanza storico culturale.”

Articolo: 51 - Aree caratterizzate da insediamenti storici. Definizione

“Le aree caratterizzate da insediamenti storici, così come individuati nella Tavola 3, sono costituite da:

1. le matrici di sviluppo dei centri di antica e prima formazione, letti dalla cartografia storica, comprensivi anche dei centri di fondazione moderni e contemporanei, i nuclei specializzati del lavoro e l'insediamento sparso e comprendono in particolare:

1. i nuclei di primo impianto e di antica formazione

2. I sistema delle sette città regie,

3. i centri rurali,

4. i centri di fondazione sabauda,

5. le città e i centri di fondazione degli anni '30 del '900,

6. i centri specializzati del lavoro: villaggi minerari e industriali, villaggi delle bonifiche e delle riforme agrarie dell'800 e del '900;

2. gli elementi dell'insediamento rurale sparso: stazzi, medaus, furriadroxius, boddeus, bacili, cuiles.”

Articolo: 52 - Aree caratterizzate da insediamenti storici. Prescrizioni

“Fino all'adeguamento dei piani urbanistici comunali al P.P.R., nelle aree caratterizzate da centri e nuclei storici, tenuto conto delle perimetrazioni riportate nella cartografia del P.P.R., sono consentiti:

1. per i Comuni non dotati di piano particolareggiato, unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo ai sensi dell'art 3 D.P.R n 380/2001, nonché di ristrutturazione edilizia interna;

2. per i Comuni dotati di Piano Particolareggiato, possono essere realizzati gli interventi ivi consentiti, previa verifica di conformità con quanto previsto nei successivi commi del presente articolo.

I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici, provvedono a verificare ed integrare le perimetrazioni degli insediamenti storici, come delimitati dal P.P.R., e individuano in modo dettagliato i tessuti di antica e prima formazione, analizzando i seguenti fattori:



1. *quadro geografico: orografia, idrografia, rapporto con gli elementi naturali, giaciture;*
2. *funzioni e ruoli nelle reti insediative territoriali;*
3. *margini, eventualmente fortificati;*
4. *assi e poli urbani;*
5. *caratteri dell'edificato, tessuti e tipologie edilizie;*
6. *presenza di complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale;*
7. *presenza di verde storico, parchi, giardini e ville, slarghi e piazze;*
8. *caratteri, significatività, rappresentatività e fruibilità dello spazio pubblico, delle sue superfici e dell'arredo urbano;*
9. *stato di conservazione del patrimonio storico;*
10. *criticità in atto, problemi di recupero e riuso emergenti.*

*Gli interventi sui tessuti edilizi e urbani che conservano rilevanti tracce dell'assetto storico devono essere rivolti esclusivamente alla riqualificazione ed al recupero, mediante:*

1. *manutenzione ordinaria e straordinaria*
2. *restauro e risanamento conservativo,*
3. *ristrutturazione edilizia interna*

*Gli interventi di riqualificazione e recupero di cui al comma precedente devono riguardare non solo i corpi di fabbrica storico-tradizionali, ma anche le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità, nonché il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze.*

*Qualora in sede di adeguamento dello strumento urbanistico comunale si dimostri che, nei perimetri storicamente identificati, parti dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario e dei tessuti degli isolati, nonché dei caratteri tipologici e costruttivi siano stati profondamente alterati e risultino non riconoscibili, lo stesso strumento deve prevedere misure atte a garantire la riqualificazione dei tessuti modificati con un complesso di regole insediative, espresse anche mediante abachi, rivolte a favorire la conservazione degli elementi identitari superstiti. In particolare, per le unità edilizie ed i tessuti costituiti in tempi recenti, dovranno prevedersi interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica che per densità, rapporti di pieni e vuoti, altezze, allineamenti e affacci risultino coerenti e non pregiudizievoli delle preesistenze.*

*Oltre al recupero, il piano urbanistico comunale deve prevedere forme di riuso del bene che siano compatibili con la sua costituzione intrinseca e non distruttive della sua identità culturale.*

*Al fine di realizzare le finalità di cui al comma precedente, lo strumento urbanistico comunale:*

1. *prevede, ove possibile, il mantenimento o il ripristino delle funzioni residenziali, nonché le attività compatibili necessarie per la vitalità economica e sociale del centro storico, e connesse alla funzione abitativa, quali gli esercizi commerciali al minuto, l'artigianato di beni e*

*servizi alle famiglie, i pubblici esercizi, gli uffici e studi privati, le strutture associative, sanitarie, sociali e religiose;*

- 2. incentiva le attività culturali, turistiche, della ricerca, dell'artigianato di qualità e le funzioni direzionali che favoriscano il riuso sostenibile dei centri e nuclei storici, ivi compreso il riutilizzo del patrimonio edilizio dismesso per le nuove politiche dell'ospitalità alberghiera e paralberghiera diffusa e di qualità.*

*Per quanto concerne le aree libere a seguito di demolizione di unità e organismi edilizi preesistenti, in sede di adeguamento dello strumento urbanistico comunale deve essere attentamente valutata l'opportunità del mantenimento degli spazi per finalità di pubblico interesse.*

*In caso di ricostruzione, l'approvazione dei progetti edilizi deve privilegiare il concorso di idee con procedure ad evidenza pubblica.*

*Sono vietati gli interventi che comportino una modifica dei caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché dei manufatti anche isolati che costituiscano testimonianza storica e culturale.*

*Per l'insediamento sparso (stazzi medaus, furriadroxius, cuiles) i Comuni, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., provvedono a censire e perimetrare il tessuto dei nuclei sparsi presenti sul proprio territorio.*

*Gli interventi di recupero e di modificazione devono essere realizzati considerando il carattere di grande essenzialità e sobrietà dell'architettura rurale dei nuclei sparsi, secondo i seguenti principi:*

- 1. la costruzione per cellule edilizie chiuse ed elementari, prive di articolazioni interne e di sbalzi o aggetti sia nel sistema delle chiusure murarie sia negli orizzontamenti di copertura;*
- 2. la giustapposizione dei corpi di fabbrica per successivi raddoppi in sequenza lineare, che evitano costantemente i corpi complessi e frastagliati;*
- 3. la capacità di utilizzare le stesse cellule edilizie, i fabbricati accessori quali porticati e depositi e naturalmente i recinti a secco per costituire aggregazioni più ampie di corti rurali;*
- 4. l'aderenza al paesaggio, con la prevalenza di corpi bassi e ad unico piano (al più con semplice raddoppio) e la disposizione a seguire le pendenze con corpi sfalsati;*
- 5. la continuità dei volumi con i recinti;*
- 6. l'utilizzo prevalente o esclusivo di materiali "locali" e "naturali".*

*Gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale definiscono opportune fasce di rispetto inedificabili, disposte attorno ai centri rurali, finalizzate a preservarne la natura di insediamenti non accentrati e gli specifici caratteri morfologici in rapporto al territorio circostante.*

*Nei villaggi minerari e industriali a matrice storica, la cui peculiarità della genesi, la dinamica morfologica e tipologica che ne ha caratterizzato il processo formativo e la eventuale precarietà strutturale connessa all'edificazione stratificata nel tempo, nel*

*rispetto dell'impianto morfologico, del rapporto volumetrico e percettivo con il contesto naturale, sono possibili:*

- 1. interventi di recupero, di riqualificazione e di ristrutturazione dei siti, anche con modificazione delle destinazioni d'uso dei singoli edifici;*
- 2. demolizioni di corpi di fabbrica la cui genesi sia marginale rispetto all'impianto principale;*
- 3. demolizione e ricostruzione, anche non strettamente filologica, di fabbricati le cui condizioni statiche ne impediscano il recupero e il cui impianto strutturale non sia compatibile con le nuove destinazioni d'uso.*

*Gli interventi di cui al comma 14 sono consentiti previa approvazione di piano particolareggiato, o bando pubblico di progettazione e trasformazione esteso all'intero comparto, che analizzi la genesi storica del sito, le sue condizioni strutturali, lo stato di inquinamento dei luoghi, i relativi interventi di bonifica e che sia corredato da un piano socioeconomico che motivi il recupero e le ristrutturazioni proposte. Il piano particolareggiato o il bando pubblico dovranno prevedere idonee soluzioni architettoniche per i fabbricati di cui non si propone la conservazione, la ricostruzione filologica o la demolizione e deve garantire il rispetto dell'impianto morfologico e del rapporto volumetrico e percettivo con il contesto naturale."*

**Articolo: 53 - Aree caratterizzate da insediamenti storici. Indirizzi**

*"I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici, si conformano ai seguenti indirizzi:*

- 1. conservare la stratificazione storica, da mantenere leggibile nelle sue fasi eventualmente diversificate;*
- 2. conservare e valorizzare le tracce che testimoniano l'origine storica dell'insediamento;*
- 3. riconoscere e valorizzare i margini, sia che venga riconosciuta una cinta murata, sia che tali margini si identifichino con recinti, percorsi;*
- 4. evitare saldature tra nuclei contermini, salvaguardando identità e differenze specifiche;*
- 5. promuovere l'intervento integrato tra pubblico e privato, con il recupero e riuso finalizzato a mantenere o consolidare la necessaria fusione ed articolazione di funzioni residenziali e produttive;*
- 6. favorire la riqualificazione dell'aspetto ambientale e del paesaggio urbano, con l'eliminazione delle superfettazioni ed il recupero e la riqualificazione degli spazi pubblici;*
- 7. individuare misure per riqualificare i tessuti di antica formazione, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, per sostituire parti incongrue ed incompatibili, nella ricerca del disegno e della trama originari del tessuto.*

*Mediante gli strumenti della pianificazione urbanistica locale, ed altresì attraverso opportuna programmazione e gestione degli interventi negli ambiti urbani storici e nelle loro immediate adiacenze, anche con il concorso finanziario regionale, sono incentivate le politiche di qualità con particolare riferimento:*



1. alla riduzione e/o eliminazione del traffico veicolare privato dai centri storici, specie quello di attraversamento dei non residenti, con la costituzione di isole pedonali capaci di ricostruire la originaria fruizione spaziale del bene culturale
2. all'eliminazione degli elementi incongrui della cartellonistica e delle insegne pubblicitarie
3. all'unificazione e al coordinamento degli elementi dell'illuminazione pubblica, delle superfici pavimentate ed in generale degli elementi di arredo urbano atti a caratterizzare lo spazio pubblico dei centri e nuclei storici
4. al ricorso diffuso e obbligatorio alla forma del concorso di idee o di progettazione per l'innalzamento dei livelli qualitativi degli interventi
5. al ricorso alle più opportune forme di pubblicizzazione e di vaglio collettivo degli stessi interventi, onde favorire la più ampia condivisione degli stessi e garantire la partecipazione sociale dei protagonisti e degli utenti del bene culturale

*I Piani urbanistici comunali possono prevedere operazioni di demolizione parziale o totale, con o senza ricostruzione, per gli interventi edilizi incompatibili con la conservazione e la corretta e adeguata fruizione delle preesistenze storiche, o per quelli che ostruiscano visuali determinanti per la stessa fruizione del bene e ne snaturino l'identità.*

*Il regolamento edilizio disciplina compiutamente gli spazi privati di pertinenza storica-mente e tipologicamente riscontrabili, quali corti e porticati, determinando opportune misure di salvaguardia."*

Articolo: 63 - Edificato urbano. Definizione

*"L'edificato urbano è costituito da:*

1. Centri di antica e prima formazione;
2. Espansioni fino agli anni Cinquanta;
3. Espansioni recenti;
4. Espansioni in programma;
5. Edificato urbano diffuso."

Articolo: 64 - Edificato urbano. Prescrizioni

*"I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si conformano alle seguenti prescrizioni:*

1. *ricercare la rigenerazione dell'insediamento urbano in tutte le sue componenti costitutive spaziali e figurative, a partire dalle matrici ambientali e storiche che ne determinano la configurazione;*
2. *prevedere l'integrazione e connessione delle aree disponibili già acquisite o da acquisire finalizzate alla definizione della struttura ambientale dell'insediamento;*
3. *ricostituire il tessuto connettivo ambientale dell'insediamento urbano, sia con riferimento agli interventi di consolidamento, sia di trasformazione e restauro;*

4. *conformare ogni nuova costruzione o trasformazione dell'edificato esistente al principio di armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto;*
5. *dimensionare le aree di completamento e di nuova espansione a fini residenziali in relazione ad una puntuale valutazione della domanda sociale proiettata sull'orizzonte temporale decennale;*
6. *evitare la monofunzionalità abitativa nei nuovi interventi, perseguendone l'integrazione in contesti urbanistici spazialmente articolati e funzionalmente complessi;*
7. *prevedere il piano del verde urbano quale parte integrante della pianificazione urbanistica generale e attuativa."*

Articolo: 65 - Edificato urbano. Indirizzi

*"I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., e nella formazione di nuovi strumenti urbanistici di settore, (piani attuativi particolareggiati, piani di recupero, piani urbani del traffico, piani del verde urbano, piani energetici, piani di illuminazione, piani del colore ecc.) si attengono ai seguenti indirizzi:*

1. *il disegno dei tracciati, la trama planimetrica e l'andamento volumetrico dei nuovi interventi insediativi devono essere conformati ai caratteri delle preesistenze e del contesto, seguendo i segni esistenti sul territorio o le tracce che se ne possono ricostruire;*
2. *gli obiettivi di qualità architettonica sono perseguiti attraverso discipline e regolamenti orientati alla definizione dei requisiti per l'inserimento armonioso delle nuove realizzazioni nel contesto urbano e paesaggistico, nonché per avviare processi di riqualificazione estetica di edifici esistenti;*
3. *tutti gli interventi di configurazione dello spazio urbano quali panchine, fontane, pensiline e aiuole, nonché gli elementi di illuminazione pubblica, sono disciplinati tramite regolamenti derivati da studi specifici atti a definire i caratteri*
  1. *identitari del contesto e assicurarne la coerenza estetica, nonché l'unitarietà degli elementi decorativi utilizzati; apposita disciplina è stabilita per gli impianti del verde pubblico e privato a carattere ornamentale;*
  4. *i piani della mobilità e trasporti ed i piani urbani del traffico, ove necessari e prescritti, finalizzati a garantire un sistema di infrastrutturazione adeguato alla interconnessione dell'insediamento, sono orientati a favorire le modalità del trasporto pubblico e ad assicurare la mobilità pedonale in sedi confortevoli e l'effettivo abbattimento delle barriere architettoniche, nonché lo sviluppo della mobilità alternativa all'automobile, con particolare riferimento alle piste ciclabili;*
  5. *il livello di qualità dei servizi riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggio deve essere verificato, per individuare azioni tese al miglioramento del traffico, della sosta, anche attraverso il ricorso ad azioni strategiche volte al coinvolgimento di operatori privati;*



6. *la disciplina delle modalità di raccolta dei rifiuti deve essere orientata a favorire l'efficienza del servizio e il recupero e riciclaggio anche attraverso la promozione dei sistemi di raccolta porta a porta, atti a ridurre l'impatto visivo e olfattivo dei contenitori stradali, limitandone l'utilizzo esclusivamente nelle zone appositamente attrezzate ed evitandone l'utilizzo nei centri storici.*"

Articolo: 66 - Centri di antica e prima formazione. Rinvio

*"Per i centri di antica e prima formazione, si applicano le disposizioni relative agli insediamenti storici di cui al titolo II (Assetto storico-culturale)."*

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: 37 - Altre aree tutelate. Indirizzi

1. *Le altre aree tutelate, costituite da oasi naturalistiche, oasi permanenti di protezione faunistica e cattura, aree dell'Ente foreste, aree della Conservatoria del litorale, sono gestite dagli enti o dalle Associazioni competenti, nel rispetto della disciplina del P.P.R.*

#### **4.1.2. Descrizione del complesso edilizio**

Il complesso edilizio oggetto di stima sorge all'interno di un lotto situato nella parte Sud-Ovest del centro abitato di Cagliari, in particolare nella sua zona centrale. La sagoma del lotto attualmente osservabile risulta avere una forma grossomodo rettangolare. Il lotto è associato ad un'unica particella censita al Nuovo Catasto Terreni che presenta, nel complesso, una sagoma in mappa non conforme con quella che risulta essere la perimetrazione reale. L'immobile è costituito da un fabbricato pluripiano adibito a locale commerciale, indipendente, inserito in aderenza su altre costruzioni di medesima tipologia e caratteristiche generali ed inserito nel più grande isolato avente forma allungata e ricompreso tra la via Manno e la via Spano. Perimetralmente il fabbricato è affacciato sulla via Manno nel suo prospetto principale, sulla via Spano sul prospetto secondario dove possiede un accesso per il tramite dell'immobile di cui al Lotto 2, mentre lateralmente è confinante con le ulteriori palazzine realizzate in aderenza. L'isolato è di antica formazione, facente parte del centro matrice della città di Cagliari e del suo centro storico. Il fabbricato si affaccia sulla pubblica via per tutti i piani fuori terra attraverso delle porte finestra con dei piccoli balconi. L'immobile non possiede un affaccio sulla via Spano in conseguenza del frazionamento che ha staccato parte del

fabbricato ora non più nella disponibilità della ditta debitrice in quanto alienato a soggetti terzi. Le costruzioni limitrofe risultano essere realizzate in epoche coeve a quella nella quale è stato realizzato il Lotto 1, oppure più recenti rispetto al complesso edilizio oggetto della presente relazione risalente a svariate decine di anni orsono. La costruzione è ubicata all'interno di un'area, dal punto di vista urbanistico, di antica formazione. Tale circostanza ha imposto modifiche ripetute su più momenti storici distinti che ne hanno cambiato progressivamente sia la consistenza che le caratteristiche generali fino a quanto attualmente osservabile. Il fabbricato è facilmente raggiungibile dalle principali vie di traffico cittadino e da alcuni tra i punti di collegamento nodali con la viabilità extraurbana. La zona della via Manno è interna ad un'area pedonale e, per tale ragione, non è raggiungibile con automezzi se non per attività di carico e scarico merci per conto degli esercizi commerciali. La via Manno, così come altre strade nelle più immediate vicinanze, è una via pedonale divenuta una via commerciale a prevalenza di destinazione d'uso terziaria per esercizi di vendita al dettaglio e abitativa.

La costruzione è completamente inglobata dalle costruzioni circostanti dell'abitato, l'area di sedime all'interno della quale si trova l'immobile oggetto della presente relazione di perizia è attualmente compresa fra la via Manno e la via Spano. Il lotto non risulta recintato in quanto direttamente separato fisicamente dalle proprie murature esterne. Non vi sono internamente all'immobile spazi di parcheggio o carrabili. L'immobile presenta un accesso pedonale principale sulla via Manno ed un accesso indiretto dalla via Spano. Da quest'ultima, infatti, si accede al Lotto 2 che, siccome fisicamente collegato con l'immobile di cui al Lotto 1, ne costituisce di fatto un ulteriore accesso.

L'immobile con destinazione d'uso commerciale è attualmente accessibile direttamente dalla via cittadina pedonale della via Manno sulla quale sono realizzate anche alcune vetrine espositive per le merci. Come già accennato sopra la via Manno è una via commerciale tra le più trafficate in tutta la città di Cagliari in grado di fornire grande rilevanza all'esercizio commerciale. Ulteriormente l'immobile è posizionato nella parte più bassa della via in prossimità della piazza Yenne. Tale area è, al momento attuale, quella di maggiore richiamo commerciale di tutta la città per ciò che concerne le attività turistiche e, di riflesso, quelle commerciali. Nel Largo Carlo Felice sono infatti posizionati alcuni tra i servizi collettivi pubblici e privati principali cittadini, nonché alcune tra le attrattive turistiche maggiori. Ulteriormente resta assunta la vicinanza al porto turistico ed al terminal crociere. Le dinamiche commerciali cittadine, allo stato attuale, hanno decentrato le aree di interesse principali del centro cittadino. La via Manno e la via Garibaldi non costituiscono più l'area commerciale di riferimento a vantaggio dell'area della piazza Yenne e del Largo Carlo Felice. Quanto sopra a causa della mutazione delle dinamiche commerciali sempre più legate ai flussi turistici. Da tale punto di vista l'immobile presenta un posizionamento buono grazie alla sua vicinanza alle vie sopra individuate ma non eccellente come poteva essere in passato. L'immobile è comunque posizionato in prossimità della stazione dei treni e del collegamento con l'aeroporto. L'immobile, negli ultimi decenni, ha sempre ospitato la medesima

attività di vendita al dettaglio di abbigliamento effettuata da soggetto riferibile alla ditta debitrice.

Il fabbricato è configurato su quattro diversi piani separati, di cui uno seminterrato, uno con accesso diretto al fronte strada (il piano terra) e due superiori, tutti con medesima destinazione d'uso. I quattro piani sono collegati da un corpo scala sistemato sul fianco del fabbricato e da un ascensore interno. Ognuno dei piani è organizzato internamente per le attività di vendita e dunque presenta camerini, servizi igienici, spogliatoi, magazzino ed ampia area vendita. L'attività commerciale non viene più svolta all'interno dell'immobile da oltre un anno e mezzo ed, allo stato attuale, si presenta ingombro di merci, mobili e attrezzature dismesse della passata gestione commerciale, senza una fornitura di energia elettrica attiva ma comunque disponibile attraverso nuova contrattualizzazione con operatore del mercato. La stessa situazione si rileva sulla fornitura dell'acqua corrente. L'immobile, allo stato attuale, risulta nella piena disponibilità della ditta debitrice, non occupato da alcuna attività commerciale e principalmente sgombro, eccettuati i residui di merci e di attrezzature sopra richiamati. Il livello di operatività dell'immobile pare comunque elevato, nel senso che l'inattività non eccessivamente prolungata consente la riattivazione dell'esercizio commerciale con una spesa limitata e con oneri economici compatibili con un avviamento commerciale di fascia normale. La configurazione dell'immobile, disposto su quattro piani separati di forma allungata e con una scarsa larghezza limita le tipologie di attività commerciali potenzialmente operabili. Quanto sopra viene sottolineato da parte dello scrivente in quanto le dimensioni dell'immobile restano rilevanti ma a fronte di una configurazione organizzata su quattro distinti livelli.

Tale circostanza limita i confini del settore di mercato all'interno di cui l'immobile potrebbe collocarsi imponendo costi di manutenzione e di gestione maggiormente elevati rispetto ad immobili con configurazione planimetrica più regolare e contenuta, anche a parità di dimensioni complessive.

Il fabbricato attualmente possiede un impiego preciso e vincolato in ragione della conformazione degli ambienti, della qualità delle finiture e della dotazione sia strutturale che impiantistica imposta dalla tipologia commerciale in esso svolta fino a pochi mesi fa. Tale tipologia commerciale impone la presenza di una serie di requisiti igienici ed impiantistici particolari necessari alla garanzia ed al rispetto della normativa di settore vigente.

Il complesso edilizio, ben descritto già nella relazione di stima agli atti della procedura risulta essere comunicante direttamente con l'ufficio coincidente con il Lotto 2. Tale collegamento avviene attraverso il blocco scale dal secondo piano verso il terzo piano del medesimo fabbricato che coincide con l'ufficio del Lotto 2. Lo scrivente ritiene in tale sede opportuno mantenere la medesima nomenclatura sia degli ambienti che dei fabbricati al fine di consentire la parallela fruibilità della presente relazione di perizia e della documentazione tecnica già agli atti della procedura. Si rimanda alla relazione di perizia già agli atti della procedura per ogni approfondimento circa una descrizione sommaria degli ambienti interni e della relativa distribuzione. Giova sottolineare ulteriormente il fatto che, la maggioranza



degli ambienti a carattere commerciale, risultano essere dotati di finiture, impianti e dotazioni in genere appositamente realizzate per lo svolgimento dell'attività di vendita di abbigliamento di alto livello. Tali finiture caratterizzano fortemente l'immobile limitando le possibilità di trasformazione in settori commerciali merceologici diversi da quelli dell'abbigliamento di fascia alta. Tale circostanza rende di difficilissima trasformazione l'immobile sconsigliando l'esercizio in settori merceologici differenti.

Da tale punto di vista lo scrivente sottolinea il fatto che i costi di trasformazione, in caso di cambio di settore merceologico differente (ad esempio per una trasformazione in immobile per la ristorazione), sarebbero ipoteticamente assai elevati e tali da sconsigliare la trasformazione stessa. Lo scrivente ha citato il settore commerciale della ristorazione in quanto l'area, secondo la tendenza attuale, richiede una grande quantità di immobili per tale destinazione d'uso a causa dell'importante richiesta. L'ulteriore trasformazione in mini-condominio per appartamenti troverebbe forti limitazioni a carattere strutturale che aumenterebbero il costo di realizzo finale. L'immobile, nello stato in cui si trova e con le dotazioni attuali, ben si adatta alla prosecuzione dell'esercizio nel medesimo settore commerciale. Differentemente da quanto sopra riportato il complesso immobiliare supporterebbe trasformazioni edilizie finalizzate all'adattamento delle strutture ad attività imprenditoriali diverse da quella finora svolta unicamente a fronte di una spesa economica rilevante. La rilevanza di tale spesa economica derivante dalla trasformazione dipende dalla tipologia stessa di attività e dunque dalla manutenzione straordinaria da svolgere.

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

Secondo le analisi svolte l'immobile risulta essere censito al catasto fabbricati del Comune di Cagliari alla Sezione A, al Foglio 18 mappale 2220, subalterno 8. La particella che individua l'immobile di cui al Lotto 1 è catastalmente intestata alla ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED].

Il fabbricato ad uso commerciale possiede categoria catastale D/8 "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", Zona Censuaria 1, rendita catastale € 6.416,00.

Lo scrivente sottolinea come, allo stato attuale al Catasto Terreni la particella che identifica il fabbricato commerciale male identifica la proprietà dei soggetti proprietari ed oggetto della presente relazione di perizia. Tale mappale perimetra un'area maggiore dell'area di sedime del Lotto 1, andando a ricomprendere al suo interno ulteriori proprietà esterne alla presente Procedura. Per tale ragione dovrà essere apportata una modifica alle mappe catastali dei Terreni. La particella di cui all'N.C.E.U. sopra identificata risulta edificata sopra il mappale censito al N.C.T. al Foglio 18 - Particella 2220.

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

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

#### **4.1.4. 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 1 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.

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

All'interno delle operazioni peritali lo scrivente non ha eseguito accessi agli atti presso gli enti locali competenti ed in accordo con il mandato conferito da parte del Commissario Giudiziale. La relazione di perizia redatta da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta debitrice risultava comunque comprensiva dell'esito di un accesso agli atti eseguito presso gli enti preposti e contenuti in appositi allegati.

Lo scrivente ha analizzato in autonomia l'esito degli accessi agli atti compiuto ed allegato alla relazione di perizia inclusa nella proposta di piano. L'analisi della documentazione progettuale approvata e relativa al presente Lotto 1 ha posto in luce alcune situazioni di particolare interesse seppure non di entità straordinaria in rapporto alla presenza di abusi nella struttura. A tale proposito lo scrivente sottolinea il fatto che, come d'altronde già anticipato in precedenza, l'immobile di cui al Lotto 1 risulta privo del certificato di agibilità. In tal senso Resta dunque inteso ciò che è stato già messo in luce all'interno della relazione di stima redatta da parte dei tecnici all'epoca incaricati. In tale sede veniva adeguatamente segnalata la presenza di tali incongruenze e di ulteriori abusi nella struttura.

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

1. Licenza Edilizia n°1605 del 10 febbraio 1976 – per ristrutturazione interna e manutenzione straordinaria a carico del fabbricato sito in Via Manno n°61-63-65;

2. Concessione Edilizia n°2182/2001C del 22 ottobre 2001 – per ristrutturazione urbanistica con ripristino morfologico di un immobile a destinazione mista, commerciale ed uffici;
3. Autorizzazione Edilizia n°220/2005A del 14 marzo 2005 per l'esecuzione dei lavori già autorizzati con Concessione Edilizia n°2182/2001C.
4. Comunicazioni opere interne n°68B/2008 del 14 gennaio 2008 per modifiche interne e di finiture.
5. Pratica SUAP n°2886/2011: Certificazione di Agibilità del Locale ad Uso Commerciale di cui al sub 6 (oggi soppresso e identificato con i sub 7, 8 e 9) non portata a termine per mancate integrazioni sugli impianti;
6. Pratica SUAP n°32533/2018 del 20/03/2018: Comunicazione Edilizia Libera per Manutenzione Straordinaria all'interno del fabbricato per ripristino e rifacimento intonaci e finiture, rivestimento scala esistente con lamiera di ferro.

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

"(...)

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

*In particolare:*

*Lotto 1 - Piano Interrato*

- *Aumento delle dimensioni dei locali dell'interrato che vengono riportate alle dimensioni originali dello stato ante progetto del 2001;*
- *Altezza interna di 2,85 m rispetto ai 3,00 m del progetto approvato nel 2001;*
- *Differente distribuzione degli ambienti, diversa ubicazione dell'ascensore e realizzazione di nuove tramezzature (disimpegno e spogliatoi);*
- *Il locale è usato, oltre che come sgombero, anche come esposizione;*

*Lotto 1 - Piano Terra*

- *Realizzazione di nuove tramezzature: bagno e spogliatoi;*
- *Diversa ubicazione dell'ascensore;*

*Lotto 1 - Piano Primo*

- *Differente distribuzione degli ambienti e realizzazione di nuove tramezzature;*
- *Realizzazione di un corpo scala asservito ad unità immobiliari ai piani superiori oggi frazionate e scorporate dall'immobile in oggetto;*
- *Altezza interna di 3,12 m rispetto ai 3,00 m del progetto approvato nel 2001;*
- *Diversa ubicazione dell'ascensore.*

*(...)*

*Le difformità presenti potranno essere sanate con un accertamento di conformità.*

*Attualmente l'immobile è privo di agibilità.*

*Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio*



*presentano alcune difformità rispetto allo stato di fatto ed andranno aggiornate. I costi complessivi per presentare l'accertamento di conformità con annesse sanzioni ed oneri tecnici e la conseguente regolarizzazione catastale sono stati ricompresi nella singola stima immobiliare realizzata.*

(...)"

I tecnici all'epoca incaricati provvedono a riportare l'analisi sia del Lotto 1 che del Lotto 2 nella medesima parte, essendo i progetti approvati di partenza uguali. Da tale punto di vista lo scrivente scinderà la trattazione nei due Lotti 1 e 2 al fine di rendere le due parti indipendenti, anche nell'ottica di un'alienazione distinta ed indipendente.

A tale proposito lo scrivente condivide l'analisi offerta da parte dei tecnici all'epoca incaricati. Dalle analisi svolte da parte dello scrivente e dall'incrocio con i documenti prodotti da parte del Comune di Cagliari lo scrivente ha verificato quanto sopra individuato. I tecnici all'epoca incaricati non quantificano gli oneri per la realizzazione delle sanatorie e delle bonifiche delle incongruenze rilevate intendendo tali valori economici già ricompresi all'interno del valore globale dell'immobile.

Con quanto sopra lo scrivente intende meglio esplicitare il fatto che il valore di mercato dell'immobile deve intendersi, nelle intenzioni dei C.T.P., al netto di eventuali spese derivanti dalle bonifiche amministrative ed urbanistiche. Lo scrivente a tale proposito non rileva particolari problematiche in merito ritenendo, comunque, di dover andare ad esplicitare meglio tali oneri quantificando le cifre economiche ad uso e consumo del Commissario Giudiziale.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate ed effettuate a partire dalla documentazione analizzata catastalmente, lo scrivente sottolinea come debba essere correttamente ripristinato l'allineamento tra quanto effettivamente presente sui luoghi e quanto rappresentato all'interno della planimetria catastale, sia nel merito delle destinazioni d'uso indicate che dei tramezzi. Pertanto, si rende necessario un nuovo deposito catastale di una planimetria in grado di rappresentare la situazione effettiva dei luoghi.

Per provvedere all'adeguamento catastale si prevede un importo di 2.500,00 € (al netto dell'IVA di legge, delle spese catastali e degli ulteriori accessori di Legge) derivanti dalla parcella da corrispondere ad un tecnico abilitato per tale variazione. Lo scrivente puntualizza il fatto che gli oneri catastali ammontano, per una pratica di questo tipo, ad € 50,00. La variazione catastale prevista dovrà andare a fornire un deposito di una nuova planimetria e la modifica in mappa al Catasto Terreni tale da rendere coerente l'impronta del fabbricato con quanto depositato al Catasto Fabbricati.

Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, si fa riferimento alla documentazione relativa alla Concessione Edilizia n°2182/2001C del 22 ottobre 2001 per ristrutturazione urbanistica con ripristino morfologico di un immobile a destinazione mista, commerciale ed uffici.

La documentazione autorizzata dall'U.T.C. di Cagliari viene riportata all'interno degli allegati alla relazione di perizia redatta da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta debitrice al quale si rimanda per la consultazione. In particolare, per il raffronto 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 generalmente coerente con quanto autorizzato dal punto di vista dimensionale e volumetrico ma presenta alcune incongruenze di carattere minore, comunque suscettibili di riordino al fine di raggiungere l'inequivocabile liceità urbanistica dell'immobile oggetto di perizia. Tali incongruenze coincidono con quelle già a suo tempo identificate da parte dei tecnici all'epoca incaricati. Le difformità individuate ai punti superiori rappresentano degli abusi formali, ovvero delle mere difformità tra la rappresentazione dello stato progettuale approvato e la realtà. Qualora, all'epoca della presentazione del progetto fosse stata rappresentata la situazione attualmente rilevabile, il progetto sarebbe comunque stato approvato non sussistendo alcuna ostacolo. Per quanto sopra tali abusi risultano sanabili. Al fine di regolarizzare tale incongruenza dovrà procedersi all'ottenimento di un provvedimento di sanatoria attraverso una procedura di autorizzazione edilizia in accertamento in doppia conformità.

Per ottenere il titolo di Autorizzazione Edilizia in sanatoria in accertamento in doppia conformità dovrà essere predisposta una pratica urbanistica da parte di tecnico abilitato. Per la redazione e presentazione di tale pratica lo scrivente individua un importo di 4.500,00 € (al netto dell'IVA di legge e degli ulteriori accessori di Legge) derivanti dalla parcella da corrispondere ad un tecnico abilitato per tale prestazione, dagli oneri amministrativi e di segreteria.

Come più volte accennato in precedenza la palazzina a destinazione d'uso commerciale risulta priva del certificato di agibilità. All'interno della documentazione prodotta dall'accesso agli atti effettuato presso l'U.T.C. di Cagliari si è rilevato che nei documenti relativi ai titoli autorizzativi rilasciati, risulta presente una richiesta di Certificazione di Agibilità del fabbricato nella sua interezza, non completata a causa di documenti legati a certificazioni impiantistiche non prodotti in integrazione da parte della ditta concordataria a suo tempo. Per tale ragione il titolo risulta comunque inefficace.

Quanto sopra costituisce una motivazione sufficiente per l'ottenimento di una certificazione di Agibilità, a firma di tecnico abilitato, successivamente alla raccolta delle necessarie certificazioni relative agli impianti, urbanistiche e delle strutture.

Per provvedere all'ottenimento di tale Certificazione di Agibilità lo scrivente individua un importo di 2.500,00 € (al netto dell'IVA di legge, delle spese comunali e degli ulteriori accessori di Legge) derivanti dalla parcella da corrispondere ad un tecnico abilitato per tale prestazione, dagli oneri amministrativi e di segreteria.

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 D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) pari a € 6.416,00. 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 D/8 di € 6.416,00 con un contributo IMU da essa derivante di € 3.765,87 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.

#### **4.1.6. Presenza di gravami**

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

Il vincolo alberghiero nacque con Regio Decreto n. 274/1936, prevedendo il mantenimento della destinazione "ad albergo" di immobili aventi destinazione ricettiva anteriormente alla data del 03/03/1936. Il vincolo affermava che l'immobile utilizzato come albergo dovesse mantenere tale destinazione d'uso, senza possibilità di variazione nei periodi successivi. Il Regio Decreto rimase in vigore per oltre quarant'anni, sino alla legge n. 61/1979 che ne estendeva la durata sino al 31/12/1979. A livello nazionale non vennero previste ulteriori leggi aventi l'effetto di prorogare il vincolo, lasciandone la possibilità di estensione alle diverse regioni.

Nel caso di specie della Regione Sardegna, successivamente al 1979 non vennero previste ulteriori proroghe del vincolo di cui sopra. Sulla base di quanto affermato, si ritiene dunque che sull'immobile oggetto di perizia non sussista alcun tipo di vincolo alberghiero.

Non sussistono a carico dei beni diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Lo scrivente ha effettuato un'analisi sull'Inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento. La ricognizione di tali elenchi ha evidenziato l'assenza dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico.

La località all'interno del quale è ubicato l'immobile è gravata da dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 1497/1939. Secondo quanto sopra riportato, all'atto di ogni potenziale e futura modifica sostanziale in capo al fabbricato la procedura sarà comunque soggetta a rilascio dei nulla osta. Tale circostanza costituisce una limitazione nella potenziale attività edilizia realizzabile sui luoghi. Il Codice SITAP è il 200010 e costituisce vincolo. Descrizione: Quartiere Di Castello, Villanova, Stampace E Marina, Con Le Zone Piazza Yenne, Torri



Pisane, Cattedrale, Palazzo Boi, Il Castello, Viale Merello, Sito Nel Comune Di Cagliari Ha, Una Struttura Particolare - Pubblicazione: Gu N. 173 Del 1977-06-27 - Emissione: 1977-06-08 - Legge istitutiva: L1497/39 A1 P3-4 - Decreto Che Modifica Un Vincolo Esistente - Modificabilità Previa Autorizzazione.

#### **4.1.7. Analisi della consistenza del complesso immobiliare**

Lo scrivente ha svolto gli opportuni sopralluoghi presso la struttura senza effettuare un rilievo metrico del lotto e dei manufatti. Nella visita svolta è stata effettuata una ricognizione di dettaglio, comunque generale, ed un rilievo fotografico dell'immobile. In accordo con il Commissario Giudiziale è stata omessa la campagna di misurazioni relativa al complesso immobiliare esistente. Dall'analisi della documentazione presente in atti e posta nella disponibilità dello scrivente sono presenti le digitalizzazioni dei rilievi svolti da parte dei tecnici all'epoca incaricati per la redazione delle perizie di stima. Lo scrivente, al proposito, non rileva alcuna emergenza in rapporto a quanto svolto da parte dei tecnici all'epoca incaricati ritenendo affidabili i rilievi da essi svolti.

Per quanto sopra esposto nei successivi calcoli verranno riportati i dati metrici, così come estratti direttamente dalla perizia estimativa in atti e già nella disponibilità della procedura.

Di seguito si riporta comunque quanto verificato in sede peritale circa la consistenza metrica e dimensionale dei corpi di fabbrica precedentemente individuati e descritti. Nelle analisi svolte lo scrivente nulla ha da segnalare circa quanto già nel dettaglio elaborato da parte dei tecnici all'epoca incaricati per la redazione della relazione di stima nella disponibilità della procedura:

"(...)

*La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto, è pari a 484,60 mq, come meglio specificato nella tabella seguente e nella planimetria di rilievo (All. 3.2).*

### Calcolo superficie commerciale

	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
<b>Piano Interrato</b>			
Locale di sgombero	90,80	0,60	54,48
<b>Piano Terra</b>			
Locale commerciale	146,03	1,00	146,03
<b>Piano Primo</b>			
Locale commerciale	159,31	1,00	159,31
Balconi	1,21	0,20	0,24
<b>Piano Secondo</b>			
Locale commerciale	124,30	1,00	124,30
Balconi	1,21	0,20	0,24
<b>Sommario</b>			<b>484,60</b>

#### 4.1.8. OMISSIS

### 4.2. Lotto 2 – “Ufficio sito in Cagliari, via Spano, 11/A”

#### 4.2.1. Inquadramento urbanistico

L'unità immobiliare ad uso ufficio oggetto di stima risulta ubicato in una zona del Comune di Cagliari facente parte del centro storico cittadino. Tale zona risulta essere la medesima all'interno della quale è ubicato anche l'immobile individuato dal Lotto 1. Da tale punto di vista lo scrivente sottolinea il fatto che l'immobile di cui al Lotto 2 e quello di cui al Lotto 1 sono confinanti ed interconnessi da un collegamento interno libero all'accesso ubicato all'interno della medesima costruzione all'interno della quale si trovano entrambi i Lotti. Per quanto sopra lo scrivente non provvederà a ripetere l'analisi urbanistica anche in questa sede. La stessa è identica all'analisi già effettuata per il Lotto 1 ed alla quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento. Anche il presente Lotto è sottoposto, dunque, alla medesima normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato, già distinti e analizzati per il Lotto 1.

Attualmente l'ufficio non è occupato da parte della ditta debitrice o di chicchessia, non risulta essere in uso e dunque non è soggetto alle manutenzioni ordinarie

periodiche ed a quelle straordinarie programmate in grado di mantenerne la funzionalità.

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

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

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

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

Nel seguito si provvede comunque a riproporre gli esiti delle analisi svolte per il Lotto 1 a cui si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Normativa Urbanistica locale:

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

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

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

Gli articoli 10 e 13 delle N.T.A. del richiamato P.U.C. affrontano in termini generali le destinazioni d'uso ammesse ed agli interventi edilizi consentiti.

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

Gli articoli 4, 5, 17, 20 del Piano Quadro per il recupero del centro storico di Cagliari riportano gli interventi e le classificazioni necessarie ad inquadrare la normativa sulla zona urbanistica di riferimento. Gli articoli 17, 27, 33 del Piano Particolareggiato del centro storico di Cagliari riportano gli interventi e le classificazioni necessarie ad inquadrare la normativa sulla zona urbanistica di riferimento.

Al fine di rendere maggiormente snella la presente trattazione lo scrivente ometterà la replica dei medesimi articoli delle N.T.A. del P.U.C. e dei Piani Particolareggiati già identificati e riportati per ciò che riguarda il Lotto 1. Per tale ragione lo scrivente rimanda a quanto contenuto al precedente paragrafo 4.2.1 per ogni approfondimento, comunque valido anche per il presente immobile che individua il Lotto 2.