



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n°352/2000

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



GIUDICE ESECUTORE: Dott.ssa SILVIA COCCO

CREDITORE PROCEDENTE: BANCO DI SARDEGNA SPA

(legale: [REDACTED])



CREDITORE INTERVENUTO: doValue S.P.A. per Fino 2 Securitisation SRL

(legale: [REDACTED])

EQUITALIA SARDEGNA SPA

AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE



DEBITORI:

[REDACTED]

C.T.U.:



OGGETTO:

**FABBRICATO AD USO COMMERCIALE ED
ABITAZIONE, SITO NEL COMUNE DI UTA IN VIA
PONTE N°43**



il C.T.U.

[REDACTED]



RIEPILOGO DATI - PROCEDURA E.I. 352/2000

CREDITORE PROCEDENTE:

- Banco di Sardegna SPA.

CREDITORE INTERVENUTO:

- doValue S.P.A. per Fino 2 Securitisation SRL;

- Equitalia Sardegna SPA;

- Agenzia delle Entrate – Riscossione.

DEBITORI:

- [REDACTED]

- [REDACTED];

- [REDACTED]

[REDACTED].

IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE:

Fabbricato su due livelli sito in Comune di Uta in via Ponte n°43, costituito da un piano terra adibito a locale commerciale identificato al N.C.E.U. al Foglio 11 – Particella 327 – Subalterno 1 ed un primo piano adibito ad abitazione identificata al N.C.E.U. al Subalterno 2, con cortile pertinenziale esterno identificato al Subalterno 3 come bene comune non censibile.

INDICE

1.	PREMESSA	pag. 4
1.1	INCARICO	pag. 4
1.2	DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 5
2.	RISPOSTE AI QUESITI	pag. 6
2.1	RISPOSTA AL QUESITO 1	pag. 6
2.1.1	OGGETTO DEL QUESITO E VERIFICHE PRELIMINARI	pag. 6
2.1.2	STATO ATTUALE ED ULTERIORI DIFFORMITÀ RISCOSE	pag. 8
2.1.3	QUESITO 1 - CONCLUSIONI	pag. 9
2.2	RISPOSTA AL QUESITO 2	pag. 11
2.2.1	OGGETTO DEL QUESITO E VERIFICHE PRELIMINARI	pag. 11
2.2.2	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E NORMATIVA	pag. 13
2.2.3	INDICAZIONI SULLA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA ED INTERVENTI AMMESSI	pag. 18
2.2.4	QUESITO 2 – CONCLUSIONI	pag. 19
3.	CONCLUSIONI	pag. 20

ALLEGATI

- A. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- B. DOCUMENTAZIONE TECNICA, ESTRATTI PROGETTUALI, C.D.U.
- C. DOCUMENTAZIONE CATASTALE



1. PREMESSA

1.1 INCARICO

Il Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari Dott.ssa Silvia Cocco, tramite convocazione depositata in Cancelleria il 11/03/2024 con conseguente accettazione di incarico e giuramento del 22/03/2024, ha conferito al sottoscritto [REDACTED]

[REDACTED], regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° [REDACTED] ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra.

Nel conferimento, il Giudice dell'esecuzione informava lo scrivente dell'oggetto dell'incarico e formulava i seguenti quesiti: "... letta l'istanza dell'aggiudicatario decaduto, il quale chiede la restituzione della cauzione in quanto la perizia non avrebbe fornito indicazioni essenziali sulle caratteristiche del bene: 1) sull'immobile persistono abusi non espressamente indicati nella perizia allegata alla vendita, presumibilmente non tra quelli sanabili dichiarati nell'avviso di vendita, tra cui una abitazione abusiva al piano terra la cui demolizione e smaltimento comporta oneri superiori a € 60.000,00; 2) la sussistenza di un grave pregiudizio alla liberalità di adeguamento e impiego del bene quale un vincolo idrogeologico di allerta massima, gravemente limitativo di qualsivoglia conversione ad utilizzo all'uopo previsto; preso atto dell'inerzia del perito;

NOMINA il perito [REDACTED] perché depositi una relazione entro 90 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento in cui **precisi se nell'immobile pignorato vi siano ulteriori abusi non menzionati nella perizia e nel caso indichi quali sono e prenda posizione sull'asserita presenza del vincolo idrogeologico**".

1.2 DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, una volta entrato in possesso della documentazione depositata telematicamente relativa al procedimento di Esecuzione Immobiliare 352/2000, ha avviato le operazioni peritali che si sono svolte secondo la seguente sequenza:

- reperimento degli atti cartacei della procedura depositati in Cancelleria (non essendo disponibili in modalità telematica) al fine di visionare i precedenti atti peritali;
- verifiche catastali e ricerca della documentazione depositata presso gli Uffici del Catasto di Cagliari (visure catastali, planimetrie catastali ed estratto di mappa);
- richiesta di certificato di destinazione urbanistica ed accesso agli atti, con conseguente reperimento degli elaborati progettuali e dei titoli abilitativi riguardanti l'immobile oggetto del quesito, presso l'Ufficio Tecnico di competenza del Comune di Uta (Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata);
- comunicazione della data di sopralluogo, inviata alla debitrice [REDACTED] a mezzo di raccomandata A/R codice n°20007460229-1 in data 02/04/2024, nella quale si fissava l'appuntamento per il sopralluogo da effettuarsi per il giorno 16/04/2024 alle ore 9:30;
- sopralluogo dell'immobile effettuato regolarmente alla data e orario fissati, in presenza della sig.ra [REDACTED]; le operazioni di rilievo si sono concluse alle ore 10:40. In data 23/04/2024 è stato effettuato un sopralluogo integrativo per effettuare alcune verifiche all'interno dell'abitazione adibita al piano terra. In occasione dei sopralluoghi è stato effettuato il rilievo metrico delle parti di fabbricato non corrispondenti a quanto già riportato agli atti dai precedenti CTU, il rilievo fotografico (di cui all'allegato A) dell'immobile in Esecuzione ed è stata effettuata una ricognizione generale degli ambienti per verificarne la rispondenza agli atti depositati; tutte le operazioni si sono svolte con la massima collaborazione da parte dell'esecutata.
- consulenza con tecnico presso il Comune di Uta – Ufficio Edilizia Privata al fine di chiarire alcuni aspetti relativamente alle pratiche autorizzative del fabbricato ed al vincolo idrogeologico vigente.

2. RISPOSTE AI QUESITI

2.1 RISPOSTA AL QUESITO 1: PRECISI SE NELL'IMMOBILE PIGNORATO VI SIANO ULTERIORI ABUSI NON MENZIONATI NELLA PERIZIA E NEL CASO INDICHI QUALI SONO

2.1.1 OGGETTO DEL QUESITO E VERIFICHE PRELIMINARI

Oggetto del quesito è fornire chiarimenti sulla presenza di ulteriori abusi e difformità urbanistiche, oltre a quelle già evidenziate dai precedenti CTU nelle perizie agli atti dell'esecuzione, presenti nel fabbricato situato in via Ponte n°43 nel comune di Uta e distinto in catasto al Foglio 11, Mappale 327, Sub. 1-2. A tal fine è stato necessario reperire gli atti abilitativi riguardanti il fabbricato in oggetto al fine di definire lo stato assentito e poter identificare le difformità esistenti, confermando quelle già evidenziate precedentemente ed individuando quelle eventualmente non riscontrate, tenendo conto del fatto che dalla data dell'ultima perizia ad oggi sono trascorsi ben 15 anni ed è quindi probabile che siano state fatte delle modifiche, sia sostanziali che non sostanziali, al tempo non ancora realizzate.

Successivamente è stato verificato quanto riportato nelle perizie agli atti redatte dai precedenti CTU [REDACTED] (perizia depositata in data 21/09/2001) e dall'[REDACTED] (datata 20/04/2009).

Infine in sede di sopralluogo si è potuta constatare la situazione esistente, riscontrando alcune difformità in precedenza non menzionate e verificando quelle già conosciute.

Titoli abilitativi

Il fabbricato è costituito da un piano terra identificato al N.C.E.U. al Foglio 11 – Particella 327 – Subalterno 1, nato originariamente come officina meccanica e poi adibito a locale commerciale, successivamente sopraelevato con un primo piano adibito ad abitazione identificata al N.C.E.U. al Subalterno 2.

I titoli abilitativi riguardanti la costruzione, ampliamento e variazioni sono i seguenti:

- Concessione Edilizia n°161/84 del 11/05/1984, relativa alla costruzione di un fabbricato da adibire ad officina meccanica (piano terra);
- Concessione Edilizia n°89/86 del 10/02/1987 (variante n°1), relativa alle realizzazioni di una tettoia in eternit per l'ampliamento dell'officina;
- Concessione Edilizia n°57/87 del 18/11/1988 (variante n°2), relativa alla realizzazione di modifiche interne ed esterne all'officina meccanica del piano terra e sopraelevazione per la realizzazione di un'abitazione al primo piano;
- Concessione Edilizia n°36/95 del 17/07/1995, relativa alla variazione di destinazione d'uso da artigianale a commerciale (piano terra);
- Autorizzazione Edilizia n°145/95 del del 29/12/1995, relativa alla realizzazione di modifiche

interne ed esterne del locale commerciale al piano terra (pratica smarrita presso gli uffici comunali, estratti presenti nelle perizie agli atti dell'esecuzione);

- Comunicazione di opere interne n°102/95 del 11/09/1995, relativa alla realizzazione di modifiche interne nel locale commerciale;
- Agibilità del 15/02/1996, relativa al locale commerciale al piano terra (non considerabile come efficace per effetto delle modifiche realizzate successivamente che fanno decadere la conformità urbanistica del locale commerciale);
- Comunicazione di opere interne n°176/96 del 04/11/1996, relativa alla realizzazione di modifiche interne nel locale commerciale.

Risulta inoltre depositata una pratica edilizia n°49/99, presentata in data 26/04/1999 con protocollo n°3435 avente come oggetto la richiesta di Concessione Edilizia per accertamento di conformità, ampliamento e cambio di destinazione d'uso parziale (da commerciale a caserma dei Carabinieri); tale pratica ricevette il parere favorevole da parte della Commissione Edilizia (protocollo n°4364 del 21/05/1999), ma non venne mai definita in quanto non furono depositate le integrazioni richieste riguardanti il pagamento dei diritti di segreteria, marche da bollo, presentazione del modello Istat e, soprattutto, il pagamento degli oneri concessori (subordinati alla presentazione del computo metrico estimativo) e la mancanza del parere della A.S.L. n°8; la pratica è dunque sprovvista di titolo edilizio e dunque non può essere considerata come efficace.

Dall'analisi degli atti sopraelencati e dei relativi elaborati, gli ultimi titoli edilizi riguardanti il fabbricato ai fini della definizione dello stato di liceità urbanistica dello stesso e della sua conformazione e distribuzione possono essere considerati:

- per il locale al piano terra l'Autorizzazione Edilizia n°145/95 del del 29/12/1995;
- per l'abitazione al piano primo la Concessione Edilizia n°57/87 del 18/11/1988.

Diffomità evidenziate nei precedenti atti

Nelle perizie agli atti redatte dai precedenti CTU sono evidenziate alcune difformità tra stato esistente e situazione di liceità urbanistica (con riferimento agli ultimi progetti approvati), in particolare nella relazione dell' [REDACTED] (datata 20/04/2009) sono indicate dettagliatamente le differenze di seguito elencate.

Per il piano terra (locale commerciale) si è fatto riferimento all'Autorizzazione Edilizia n°145/95 del del 29/12/1995 (ultimo progetto approvato):

- non eseguita demolizione parziale del locale accessorio di deposito (locale n°5 nella planimetria di progetto – situazione futura del piano terra nell'A.E. n°145/95);
- realizzazione di bagno ed antibagno all'interno dello stesso locale accessorio (locale n°5 nella planimetria di progetto – situazione futura del piano terra nell'A.E. n°145/95);
- realizzazione di tramezzatura all'interno del locale accessorio di deposito (locale n°5 nella

planimetria di progetto – situazione futura del piano terra nell’A.E. n°145/95) al fine di ricavare una camera ed altre modifiche alla tramezzatura dello stesso vano.

Per il piano primo (abitazione) si è fatto riferimento alla Concessione Edilizia n°57/87 del 18/11/1988 (ultimo progetto approvato):

- chiusura parziale della veranda con conseguente aumento della superficie utile residenziale di circa 44mq (chiusura parziale della terrazza n°9 nella planimetria di progetto – piano primo nella C.E. n°57/87);
- demolizione del tramezzo tra soggiorno e cucina al fine di ricreare un ambiente unico (locali n° 1 e 2 nella planimetria di progetto – piano primo nella C.E. n°57/87);
- trasformazione della terrazza da non praticabile a praticabile con conseguente aumento della superficie non residenziale di circa 89mq (terrazza n°10 nella planimetria di progetto – piano primo nella C.E. n°57/87).

Tali difformità sono tutt’ora esistenti e dunque vengono confermate dal sottoscritto.

2.1.2 STATO ATTUALE ED ULTERIORI DIFFORMITÀ RISCOstrate

In sede di sopralluogo è stata verificata la presenza delle difformità già evidenziate la cui più rilevante è la trasformazione a scopo residenziale del locale deposito, inclusa la porzione non demolita, ricavando gli ambienti a destinazione abitativa mediante la realizzazione di tramezzature, aperture ed impianti da parte della proprietà ai fini di sopravvenute ed incombenti esigenze famigliari. In particolare la residenza ricavata è abitata dalla sig.ra [REDACTED] (figlia degli esecutati [REDACTED]) e dal figlio [REDACTED]; al piano primo è invece evidente la chiusura parziale della veranda coperta al fine di ampliare la superficie abitabile dell’abitazione.

Tali difformità, o alcune di esse, erano state già indicate sommariamente nella precedente perizia del CTU [REDACTED] (datata 20/04/2009), ma mancando un elaborato esplicativo (o perlomeno non individuato dal sottoscritto negli atti cartacei dell’esecuzione) non risulta chiaro se si tratti esattamente delle stesse attualmente presenti o se ne siano state realizzate successivamente delle altre.

Con riferimento all’elaborato grafico allegato relativo alla restituzione del rilievo parziale (allegato B), le difformità riscontrate al piano terra del fabbricato sono le seguenti:

- realizzazione di ambiente utilizzato come soggiorno (B01) con caminetto, superficie 17.30mq, altezza 2.60m;
- realizzazione di ambiente utilizzato come cucina (B02) nella porzione abusiva di locale originariamente ad uso deposito (per il quale era prevista la demolizione di una superficie lorda pari a circa 12mq), collegato al soggiorno, con relativa finestra sul cortile e porzione muraria in vetro mattone per favorirne la luminosità, superficie 9.40mq, altezza 2.40m;

- realizzazione di ambiente utilizzato come camera da letto (B03), con relativa finestra sul cortile, superficie 15.45mq, altezza 2.60m;
- realizzazione di bagno (B04), con relativa finestra sul cortile, superficie 4.00mq, altezza 2.40m;
- realizzazione di ambiente utilizzato come camera da letto (B05), collegata alla precedente camera ed accessibile direttamente anche dalla sala ricreativa del locale commerciale (A03), superficie 29.94mq, altezza 3.50m.
- realizzazione di piccolo ripostiglio esterno (B06), superficie 1.00mq; tale ambiente era già presente sin dall'epoca della prima perizia del CTU [REDACTED] (perizia depositata in data 21/09/2001), ma non è stata segnalata da entrambi i precedenti CTU.
- realizzazione di due tettoie a falde, sostenute da colonne, in corrispondenza degli accessi dal cortile interno al locale commerciale ed alla porzione abitativa.

Per quanto riguarda l'abitazione al primo piano si confermano sostanzialmente le difformità riportate dal precedente CTU [REDACTED], consistenti nella chiusura parziale della veranda coperta (per una superficie che risulterebbe di circa 48,60mq rispetto ai 44mq indicati dal precedente CTU) ricavando un ambiente ad uso soggiorno (C01) unito alla cucina mediante demolizione di un tramezzo divisorio e la trasformazione in terrazza (C10) del lastrico solare non praticabile, con relativo incremento della superficie non residenziale. Inoltre l'accesso a quest'ultima avviene dalla terrazza intermedia (C09) con una scala metallica avente uno sviluppo differente (sagoma circolare) rispetto a quello della scala approvata (sagoma lineare).

Note sull'identificazione catastale

Come già descritto, il fabbricato è costituito da un piano terra identificato al N.C.E.U. al Foglio 11 – Particella 327 – Subalterno 1 ed un primo piano adibito ad abitazione identificata al N.C.E.U. al Subalterno 2 (entrambi intestati interamente a [REDACTED]). Il piazzale esterno sulla via Ponte ed il cortile interno risultano identificati al Subalterno 3 come bene comune non censibile. La parte di cortile retrostante il fabbricato è identificata al N.C.E.U. con la Particella 1211 – Subalterno 2 (intestata [REDACTED] in regime di comunione legale) e risulta fisicamente e funzionalmente in assoluta continuità con la porzione di cui alla Particella 327 – Subalterno 3. Si allega la relativa documentazione catastale (allegato C).

2.1.3 QUESITO 1 - CONCLUSIONI

In conclusione, riguardo al quesito sulla presenza di ulteriori abusi non menzionati nella perizia e l'eventuale indicazione degli stessi, si afferma che:

- per quanto riguarda il piano terra a destinazione commerciale di cui al Subalterno 1 si confermano quelli già evidenziati nella precedente perizia ed ulteriori sopraggiunte modifiche interne (meglio descritte nella presente relazione, specificando che le suddette opere sono state effettuate al fine di ricavare ambienti ad uso residenziale) ed esterne riguardanti la presenza di un



ripostiglio esterno e di due tettoie esterne;

- per quanto riguarda l'abitazione al piano primo di cui al Subalterno 2 si confermano quelle già menzionate nella precedente perizia, a meno di alcune differenze dimensionali riscontrate ed opere di minori entità.



2.2 RISPOSTA AL QUESITO 2: PRENDA POSIZIONE SULL'ASSERITA PRESENZA DEL VINCOLO IDROGEOLOGICO

2.2.1 OGGETTO DEL QUESITO E VERIFICHE PRELIMINARI

Oggetto del quesito è chiarire la presenza del vincolo idrogeologico ricadente sul fabbricato in oggetto e quali restrizioni esso comporti sugli interventi edilizi per eventuali modifiche o per la regolarizzazione urbanistica.

Preliminarmente è stato consultato il portale del Comune di Uta "Nemea – Geoportal +" al fine di inquadrare urbanisticamente il lotto con il relativo fabbricato di cui al Mappale 327 e rilevando che esso ricade in maggior parte in ZONA B DI COMPLETAMENTO - SOTTOZONA B2 DI COMPLETAMENTO INTERNO URBANO, disciplinata dall'art.11 delle N.T.A. del P.U.C. vigente ed in una minima parte in ZONA R DI RISANAMENTO URBANISTICO – COMPARTO PRU 2 - PIANO DI RISANAMENTO "IS CAVORAS" - "IS TAURUS".



Immagine 01_estratto cartografico PUC dal portale Nemea – Geoportal +



Immagine 02_estratto cartografico PRU dal portale Nemea – Geoportal +



Per quanto riguarda il vincolo di tipo idrogeologico si è rilevato che l'intero lotto, così come larga parte del territorio comunale circostante, ricade nella disciplina del Piano di Gestione Rischio Alluvioni P.G.R.A. – Comparto Hi4 - Aree a pericolosità idraulica con tempo di ritorno di 50 anni, disciplinate dal D.Lgs. 23 febbraio 2010, n.49 avente a oggetto "Attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione del rischio di alluvioni" e del Piano Stralcio Fasce Fluviali P.S.F.F. – Comparto FF_A_50 - Fascia fluviale A con tempo di ritorno di 50 anni, disciplinata dalle N.T.A. del P.S.F.F., dunque in area di massima tutela dal punto di vista di vincolo idrogeologico.



Immagine 03_estratto cartografico PGRA dal portale Nemea – Geoportal +



Immagine 04_estratto cartografico PSFF dal portale Nemea – Geoportal +

L'applicazione della normativa di cui al Piano di Gestione Rischio Alluvioni P.G.R.A. e Piano Stralcio Fasce Fluviali P.S.F.F. è successiva alla data di deposito della perizia da parte del precedente CTU [REDACTED] (datata 20/04/2009).



2.2.2 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E NORMATIVA

Al fine di verificare quanto rilevato in via preliminare, è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Uta con protocollo n°6343 del 04/04/2024 (vedasi allegato B), nel quale viene confermato totalmente quanto già riportato precedentemente. Si riportano di seguito gli estratti normativi delle zone urbanistiche e dei vincoli cui il fabbricato è sottoposto.

Piano Urbanistico Comunale di Uta

- Zona B di completamento - Sottozona B2 di completamento interno urbano

Vedasi estratto normativo riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato B).

- Zona R di risanamento urbanistico

Nelle zone R di Risanamento Urbanistico il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato allo studio di un Piano Attuativo comunale, da approvarsi ai sensi della L.R. 45/89.

Piano di Gestione Rischio Alluvioni P.G.R.A. – Comparto Hi4 e Piano Stralcio Fasce Fluviali P.S.F.F. – Comparto FF_A_50

Il fabbricato ricade in area di rischio idraulico molto elevato ed è sottoposto alle norme tecniche di attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) relative alle aree di pericolosità idraulica Hi4, con particolare riferimento all'articolo 27 (di seguito riportato per i commi 1,2 e 6), nel quale sono indicati gli interventi edilizi ammessi e le relative restrizioni. Si sottolinea che tale normativa è assolutamente vincolante per qualsiasi tipo di intervento edilizio si voglia attuare sul fabbricato, sia per la sua regolarizzazione che per eventuali modifiche allo stesso (in particolare, vedasi comma 2).

Articolo 27 - Disciplina Delle Aree Di Pericolosità Idraulica Molto Elevata (Hi4)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, in materia di interventi strutturali e non strutturali di sistemazione idraulica e riqualificazione degli ambienti fluviali - individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI - nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

- a. le opere e gli interventi idraulici per migliorare la difesa dalle alluvioni e la sicurezza delle aree interessate da dissesto idraulico;
- b. gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico degli alvei dei corsi d'acqua;
- c. le attività di manutenzione idraulica compatibile, compresi i tagli di piante, la riduzione di eccesso di vegetazione nell'alveo e nelle zone golenali, la rimozione dei sedimenti e di materiali, anche di origine antropica, trasportati dalla corrente, esclusivamente per garantire il regolare

deflusso delle acque e gli interventi eseguiti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 14.4.1993 e della legislazione di settore della Regione Sardegna;

d. le opere di sistemazione e riqualificazione ambientale e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione riparia;

e. le opere urgenti degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali.

f. nelle more della emanazione delle disposizioni di cui agli articoli 9, 10, 11 e 12 sono altresì ammessi gli interventi agro-silvo-pastorali comportanti modeste modificazioni all'assetto idrogeologico del territorio, conformi all'attuale destinazione e indispensabili per una corretta conduzione dei fondi, le recinzioni dei fondi agricoli prive di opere murarie e pervie al deflusso idrico e le linee di distribuzione irrigue aziendali totalmente interrato, previa valutazione positiva da parte dell'autorità idraulica competente per territorio sulla relazione di compatibilità idraulica e/o geologica-geotecnica.

g. gli interventi di bonifica ambientale di siti inquinati;

2. In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

a. la demolizione di edifici sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque;

b. la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;

c. le opere di manutenzione ordinaria degli edifici, tutti gli altri interventi di edilizia libera di cui all'articolo 15 della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23, comma 1 con esclusione di quelli di cui alle lettere d) e) j) e le opere di restauro e di risanamento conservativo degli edifici;

d. le opere di manutenzione straordinaria, a condizione che, con apposita relazione asseverata del tecnico incaricato, si dimostri per il singolo caso la riduzione della vulnerabilità rispetto alla situazione ante intervento, anche prevedendo la realizzazione di interventi di adeguamento e di misure di protezione locale ed individuale, il non aumento del carico antropico mediante concreto accertamento del numero di abitanti e utilizzatori effettivamente insediabili negli edifici, con valutazione degli elementi relativi alla superficie abitabile (D.M. sanità 5 luglio 1975), alla tipologia di abitanti e/o di utilizzatori, alle differenti funzioni e modalità di utilizzo e alle fasce orarie diurne e/o notturne di prevalente utilizzo;

d1. gli interventi di manutenzione straordinaria che determinano frazionamenti o accorpamenti delle unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportanti variazione delle superfici delle singole unità immobiliari, a condizione che, con apposita

relazione asseverata del tecnico incaricato, si dimostri per il singolo caso la riduzione della vulnerabilità rispetto alla situazione ante intervento, anche prevedendo la realizzazione di interventi di adeguamento e di misure di protezione locale ed individuale, il non aumento del carico antropico mediante concreto accertamento del numero di abitanti e utilizzatori effettivamente insediabili negli edifici, con valutazione degli elementi relativi alla superficie abitabile (D.M. sanità 5 luglio 1975), alla tipologia di abitanti e/o di utilizzatori, alle differenti funzioni e modalità di utilizzo e alle fasce orarie diurne e/o notturne di prevalente utilizzo;

d2. con esclusione dei piani interrati e dei piani seminterrati, questi ultimi considerati con riferimento all'effettivo fenomeno di allagamento, e con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione, gli interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento della superficie abitabile (D.M. sanità 5 luglio 1975) delle singole unità immobiliari a destinazione residenziale, anche con modifiche ai prospetti, a condizione che con apposita relazione asseverata del tecnico incaricato, venga dimostrata per il singolo caso la riduzione della vulnerabilità rispetto alla situazione ante intervento, il non aumento del carico antropico mediante concreto accertamento del numero di abitanti, anche prevedendo nel caso dei piani terra la realizzazione di interventi di adeguamento e di misure di protezione locale ed individuale quali la sopraelevazione del piano di calpestio, le necessarie opere per rendere gli edifici impermeabili all'acqua e adattabili alle situazioni di piena;

d3. con esclusione dei piani terra, interrati e seminterrati, gli ampliamenti delle singole unità immobiliari a destinazione residenziale ai sensi dell'art. 11 della LR 11 ottobre 1985, n. 23 e s.m.i e della direttiva di cui all'articolo 43 della LR n. 11 del 2017, con un limite massimo del 30 per cento del volume urbanistico esistente, a condizione che con apposita relazione asseverata del tecnico incaricato, venga dimostrato per il singolo caso, anche prevedendo la realizzazione di interventi di adeguamento e di misure di protezione locale ed individuale, il non aumento del carico antropico mediante concreto accertamento del numero di abitanti effettivamente insediabili negli edifici;

e. con la finalità di riqualificare il patrimonio esistente sotto l'aspetto dell'adattamento ai fenomeni di alluvione, di ridurre il consumo di suolo e di migliorare la tutela della pubblica incolumità, previa specifica deliberazione del Consiglio Comunale su proposta del privato interessato, gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici con destinazione residenziale esistenti nei centri edificati, anche mediante demolizione e ricostruzione, a condizione che lo studio di compatibilità dimostri la riduzione della vulnerabilità rispetto alla situazione ante intervento, il non aumento del carico antropico mediante concreto accertamento del numero di abitanti effettivamente insediabili negli edifici e senza aumento della superficie abitabile (D.M. sanità 5 luglio 1975); lo studio di compatibilità, inoltre, individua i necessari interventi di adattamento ai

fenomeni di allagamento, di realizzazione di misure di protezione locale ed individuale, di sopraelevazione, anche con previsione di pilotis, del piano di calpestio a quota superiore alla piena con tempo di ritorno pari a 100 anni, di previsione di opere per la micro-laminazione diffusa mediante vasche di raccolta dell'acqua piovana, di divieto di nuovi locali interrati e seminterrati, di dismissione obbligatoria e irreversibile dei locali interrati e seminterrati esistenti e di realizzazione di altre misure di autoprotezione individuale, comprese quelle per rendere gli edifici impermeabili all'acqua e adattabili alle situazioni di piena, e quelle per la identificazione di luoghi sicuri per le persone posti al di sopra del livello della piena con tempo di ritorno pari a 500 anni.

f. gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili. Al fine di garantire condizioni igienico sanitarie a tutela della salute pubblica connessa a situazioni di dichiarate emergenze sanitarie, possono essere realizzate strutture amovibili a servizio di attività principali di pubblici esercizi e/o attività produttive, di entità commisurata a quella dell'esercizio principale, a condizione che il proponente si obblighi a definire le regole comportamentali e gestionali da tenere in occasione di eventi alluvionali e di allerte per rischio idrogeologico e/o idraulico e, in caso di emanazione di avviso di elevata criticità per rischio idrogeologico e/o idraulico (allerta rossa e arancione) a sospendere l'utilizzo di tale strutture.(73)

g. le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di protezione dai terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;

h. i mutamenti di destinazione d'uso secondo la disciplina di cui all'art. 11 della LR 11 ottobre 1985, n. 23 e s.m.i. 43 della LR e della direttiva di cui all'articolo n. 11 del 2017, compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici, a condizione che con apposita relazione asseverata del tecnico incaricato, venga dimostrata per il singolo caso la riduzione della vulnerabilità rispetto alla situazione ante intervento, anche prevedendo la realizzazione di interventi di adeguamento e di misure di protezione locale ed individuale, il non aumento del carico antropico mediante concreto accettazione del numero di abitanti e utilizzatori effettivamente insediabili negli edifici, con valutazione degli elementi relativi al non aumento della superficie abitabile (D.M. sanità 5 luglio 1975), alla tipologia di abitanti e/o di utilizzatori, alle differenti funzioni e modalità di utilizzo e alle fasce orarie diurne e/o notturne. Limitatamente alle unità immobiliari site ai piani interrati e/o seminterrati, aventi destinazioni d'uso diverse da quella residenziale è sempre escluso il mutamento di destinazione d'uso in residenziale, o turistico-ricettiva; per le unità

immobiliari site al piano terra il suddetto mutamento è consentito nel rispetto dei presupposti sopra indicati, a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.09.1998.

i. la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che, con apposita relazione asseverata del tecnico incaricato, si dimostri che si tratta di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione e che le opere non modificano significativamente il regolare deflusso della corrente(75);

l. le opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde, pergole e coperture a condizione che, con apposita relazione asseverata del tecnico incaricato, si dimostri che le opere non modificano significativamente il regolare deflusso della corrente;

m. la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina.

6. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'art.24:

- a. è richiesto per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, fatta eccezione per quelli di cui alle lettere c) ed e).*
- b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettera e);*
- c. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere e), e-bis), f), f bis), g), h) limitatamente al primo periodo, ed l);(92)*
- d. è richiesto per gli interventi di cui al comma 5, lettere a, c, c 1, d;*
- e. è richiesto per gli interventi di cui al comma 5 bis.*

6 bis. Gli interventi di cui al comma 2, lett. i) e l) sono corredati da relazione da parte del tecnico incaricato dal soggetto proponente che assevera motivatamente per il caso specifico il rispetto delle previsioni e finalità delle presenti norme di attuazione.

Variante al P.A.I. - Delibera n°52 del 27/11/2023

A completare il quadro normativo, si consideri che con Delibera n°52 del 27/11/2023 del Consiglio Comunale di Uta è stata approvata la variante al P.A.I. secondo la quale il fabbricato in oggetto andrà a ricadere in zona Hi*, definita come zona di criticità (non di

pericolosità) ai sensi dell'art. 8, comma 5 quater e quinquies delle norme tecniche di attuazione del P.A.I., ovvero in un ambito di tutela nel quale "i Comuni, a seguito degli studi di cui al comma 5bis, per le aree urbane e periurbane identificano come aree critiche (Hi*) quelle parti del territorio nelle quali Vp assume per tutti i tempi di ritorno un valore inferiore o uguale a 0,75 e ad esse applicano le norme d'uso stabilite dai piani urbanistici comunali generali ed attuativi, previa loro variante urbanistica di adeguamento per tener conto delle risultanze di tali studi. L'adeguamento dei piani urbanistici comunali generali ed attuativi è effettuato nel rispetto dei principi generali del PAI, con particolare riferimento agli articoli 16, 47 e 49 delle NA, con l'obiettivo di evitare la creazione di nuove situazioni di criticità, ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti, limitare l'impermeabilizzazione dei suoli e migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di funzionalità dei sistemi di drenaggio urbano. Gli interventi, le opere e le attività sono realizzati previa loro specifica valutazione da parte dei Comuni, in sede di procedura di formazione dei titoli abilitativi, in relazione alle situazioni di criticità nelle aree (Hi*) individuate".

Allo stato attuale comunque, sino ad approvazione della variante da parte dell'ADIS (Agenzia regionale del Distretto Idrografico della Sardegna), il fabbricato è sottoposto alla disciplina attuale della zona Hi4, operando l'Amministrazione con le norme di salvaguardia nella fase transitoria tra i due strumenti ed applicando la normativa più restrittiva.

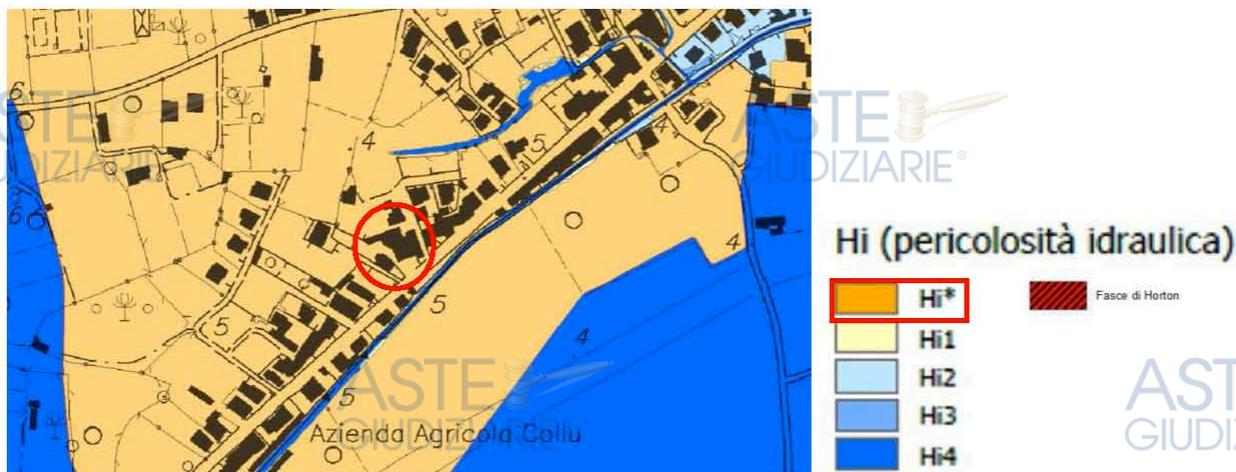


Immagine 05_estratto elaborato variante PAI – elaborato N1 urb2

2.2.3 INDICAZIONI SULLA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA ED INTERVENTI AMMESSI

Al fine di approfondire le eventuali condizioni necessarie alla regolarizzazione del fabbricato, il sottoscritto ha richiesto alcuni chiarimenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Uta (Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata). Sinteticamente si ritiene possibile riportare il fabbricato ad una situazione di liceità, conformemente ai titoli edilizi efficaci e compatibilmente con le restrizioni imposte dalle stringenti normative del vincolo idrogeologico, mediante i seguenti interventi

principali, inquadrabili in una pratica edilizia di Accertamento di Conformità con opere ai sensi della L.R. n. 23/1985, art.16:

- demolizione della volumetria non assentita al piano terreno (intervento permesso dalla normativa del P.A.I. – articolo 27, comma 2, lettera “a”), tra l’altro facente parte della porzione di fabbricato ricadente in zona R per la quale l’eventuale concessione sarebbe subordinata allo studio di un Piano Attuativo comunale;
- opere interne di manutenzione straordinaria per la regolarizzazione delle modifiche distributive interne al piano terra (intervento permesso dalla normativa del P.A.I. – articolo 27, comma 2, lettera “d”), escludendo la possibilità di destinare la porzione di fabbricato in residenziale (come attualmente utilizzata) poiché comporterebbe un probabile aumento del carico antropico (da confermare con studio e relazione aseverata);
- in alternativa al punto precedente, demolizione delle opere interne realizzate senza autorizzazione;
- ampliamento dell’unità abitativa al primo piano (intervento permesso dalla normativa del P.A.I. – articolo 27, comma 2, lettera “d3”) a condizione che non ecceda il 30% del volume residenziale assentito e sia presente volumetria residua nel lotto urbanistico; da un’analisi generale dei dati tratti dagli elaborati progettuali approvati (in particolare quelli relativi alla Concessione Edilizia n°57/87 del 18/11/1988), tali condizioni non sembrerebbero applicabili, per cui è più probabile la possibilità di dover procedere alla demolizione della volumetria non assentita (intervento permesso dalla normativa del P.A.I. – articolo 27, comma 2, lettera “a”).

Si sottolinea che, al netto delle considerazioni del sottoscritto e del parere informale ricevuto dall’Ufficio Tecnico, la certezza dell’esito positivo della pratica di accertamento potrà essere ricevuta solamente dopo l’istruttoria della stessa da parte dell’Ufficio competente. Allo stesso modo, qualsiasi casistica di intervento proposta dall’eventuale aggiudicatario potrà essere approvata o rigettata solo previa istruttoria tecnica e dovrà essere compatibile con le prescrizioni imposte dalla normativa attuativa del P.A.I. vigente.

2.2.4 QUESITO 2 – CONCLUSIONI

In conclusione, riguardo al quesito sull’asserita presenza del vincolo idrogeologico, si afferma che il fabbricato ricade attualmente in area di rischio idraulico molto elevato secondo il Piano di Gestione Rischio Alluvioni P.G.R.A. – Comparto H4 e Piano Stralcio Fasce Fluviali P.S.F.F. – Comparto FF_A_50, ed è sottoposta alle norme tecniche di attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) relative alle aree di pericolosità idraulica H4, con particolare riferimento all’articolo 27 che disciplina le relative restrizioni e gli interventi edilizi ammissibili, sino ad approvazione da parte dell’ADIS della variante al P.A.I. deliberata dal Comune di Uta (delibera n°52 del 27/11/2023).

3. CONCLUSIONI

Sulla base delle analisi, indagini e considerazioni del sottoscritto CTU, in merito ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, si riepilogano le seguenti conclusioni:

QUESITO 1: riguardo la presenza di ulteriori abusi non menzionati nella perizia e l'eventuale indicazione degli stessi, si afferma che:

- per quanto riguarda il piano terra a destinazione commerciale di cui al Subalterno 1 si confermano quelli già evidenziati nella precedente perizia ed ulteriori sopraggiunte modifiche interne (meglio descritte nella relazione di consulenza tecnica, specificando che le suddette opere sono state effettuate al fine di ricavare ambienti ad uso residenziale) ed esterne riguardanti la presenza di un ripostiglio esterno e di due tettoie esterne;

- per quanto riguarda l'abitazione al piano primo di cui al Subalterno 2 si confermano quelle già menzionate nella precedente perizia, a meno di alcune differenze dimensionali riscontrate ed opere di minori entità.

QUESITO 2: riguardo l'asserita presenza del vincolo idrogeologico, si afferma che il fabbricato ricade attualmente in area di rischio idraulico molto elevato secondo il Piano di Gestione Rischio Alluvioni P.G.R.A. – Comparto Hi4 e Piano Stralcio Fasce Fluviali P.S.F.F. – Comparto FF_A_50, ed è sottoposta alle norme tecniche di attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I) relative alle aree di pericolosità idraulica Hi4, con particolare riferimento all'articolo 27 che disciplina le relative restrizioni e gli interventi edilizi ammissibili, sino ad approvazione da parte dell'ADIS della variante al P.A.I deliberata dal Comune di Uta (delibera n°52 del 27/11/2023).

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento fosse ritenuto necessario e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica con i relativi allegati.

Con Osservanza.

il C.T.U.
[REDACTED]