

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio****Procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:****R.G.= 405/2001****Giudice Delegato = Dott.ssa Claudia Belelli****Tecnico Incaricato = Ing. Paola Rundeddu****Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzioni**

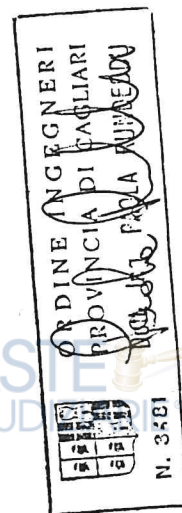
Con ordinanza del 04 Luglio 2002, la S.V. nominava Consulente Tecnico d'Ufficio me sottoscritta Dott. Ing. Paola Rundeddu, con studio in Cagliari, via Tommaseo 3, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari.

Il 17/02/2003 depositai la Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa agli immobili pignorati ad eccezione del fabbricato disposto su P.T/1 in via N. Sauro n. 17, distinto al NCEU al Foglio 27, mapp. 295 e 690, in quanto l'esecutato sosteneva di aver venduto l'immobile diversi anni prima tramite scrittura privata.

Con l'udienza del 15/02/2007 la S.V. mi invitava a procedere alla stima dell'immobile di cui sopra.

PREMESSA

Come precisato nella relazione di CTU, depositata il 17/02/2003, tale



immobile è stato oggetto di compravendita tramite scrittura privata a favore del

Inoltre, dalle indagini effettuate presso il Comune di Guasila, è emerso che la concessione edilizia n. 09/06 del 26/04/2006, inerente l'immobile pignorato, è stata rilasciata a nome del

Durante lo svolgimento delle operazioni di sopralluogo si è riscontrato che l'immobile risulta occupato dal [redacted] che ha realizzato parte dei lavori di cui alla concessione edilizia sopracitata.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile pignorato oggetto della presente relazione tecnica è identificato nell'atto di pignoramento immobiliare come:

COMUNE DI GUASILA

Beni di proprietà comune di (per la quota di 7/16) e

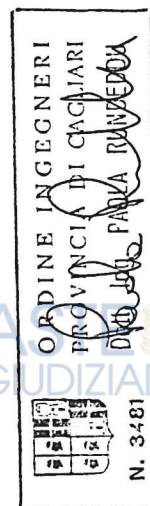
(per la quota di 9/16):

1. fabbricato disposto su P.T/1 in via N. Sauro n. 17, distinto al NCEU al Foglio 27, mapp. 295 e 690.

Si precisa che nell'atto di pignoramento immobiliare viene indicato erroneamente:

- il numero civico 17 anziché il numero civico 29-31;
- il mappale 690, anziché il mappale 680, come da estratto di mappa e da visure catastali.

L'immobile pignorato è costituito da una casa unifamiliare, risalente presumibilmente agli anni '40, con ampio cortile di circa 224 m², adiacente l'abitazione, avente accesso carrabile dalla via N. Sauro al civico 29 e piccola corte di circa 44 m² per l'accesso pedonale dal



civico 31.

L'abitazione, sviluppantesi su un unico piano terra, attualmente è stata oggetto di recenti lavori di ristrutturazione realizzati solo in parte. Nel seguito la parte ristrutturata verrà indicata come corpo A, mentre l'altra parte, non ancora ristrutturata, verrà indicata come corpo B.

Corpo A

L'accesso a tale corpo avviene tramite scala esterna in c.a. ubicata nel cortile. La struttura portante è del tipo misto in c.a. e in blocchetti di cemento; il solaio di copertura è in legno a falde inclinate ricoperto di tegole. Gli intonaci esterni non sono stati realizzati, ad eccezione delle pareti della cucina.

Il corpo A è composto da: ingresso, soggiorno-cucina, bagno e lavanderia.

La superficie lorda del corpo A risulta pari a circa 60 m².

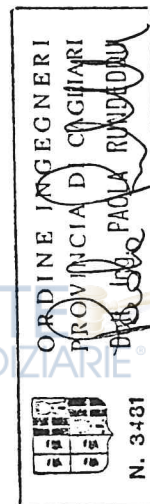
Nella zona cottura è presente un soppalco non accessibile di superficie pari a circa 18 m² e altezza media di circa di 1,2 m, realizzato con struttura portante e impalcato in legno.

Gli intonaci interni sono di tipo civile, la pavimentazione ed i rivestimenti della zona cottura sono in piastrelle di grès ceramico; gli infissi interni e quelli esterni sono in alluminio elettrocolorato. Il bagno è piastrellato e completo di tutti i sanitari, mentre la lavanderia risulta priva delle finiture (pavimento e tinteggiatura).

Lo stato d'uso del corpo A è buono.

Corpo B

L'accesso a tale corpo avviene sia dall'esterno, attraverso la corte, sia



dall'interno direttamente dal corpo A.

La struttura portante è del tipo in muratura di pietra e fango; il solaio di copertura è in legno a falde inclinate ricoperto di tegole.

All'esterno le finiture sono costituite da intonaco fratazzato e tinteggiato.

Il corpo B è composto da: studio, disimpegno, tre camere, di cui due senza finestre, e quattro vani accessori con ingresso diretto dalla corte in pessime condizioni di manutenzione.

La superficie lorda del corpo B risulta pari a circa 90 m².

Gli intonaci interni sono di tipo civile, la pavimentazione è realizzata in parte con marmette e in parte con cementine, gli infissi interni sono in legno e quelli esterni sono in legno muniti di scurini.

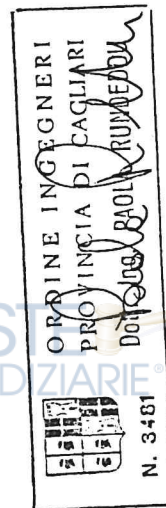
Il corpo B risulta in pessime condizioni igienico-sanitarie, infatti:

- il controsoffitto, realizzato con lastre di compensato, presenta numerosi ed evidenti rigonfiamenti dovuti alle infiltrazioni di umidità;
- tutti i vani risultano non sufficientemente illuminati e aerati, in quanto le sole aperture presenti sono la porta d'ingresso e una piccola finestra in una sola camera;
- gli impianti elettrici in parte del tipo a vista, ormai vetusti, sono privi di canalette e di interruttore differenziale.

Lo stato d'uso del corpo B, date le condizioni di precarietà e le scarse condizioni igieniche sopra descritte, è scadente.

REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile risulta in parte conforme alla concessione edilizia n. 9/06



intrinseco della costruzione, sia il valore delle pertinenze e di tutti gli annessi.

Per l'immobile in oggetto si assumono i seguenti valori:

descrizione	superficie (m²)	quota percentuale superficie (%)	€/m²	valore (€)
corpo A	61,00	100%	€ 800,00	€ 48.800,00
corpo B residenza	47,00	100%	€ 800,00	€ 37.600,00
corpo B magazzini	44,00	30%	€ 800,00	€ 17.920,00
cortile	224,00	10%	€ 800,00	€ 10.560,00
corte	44,00	10%	€ 800,00	€ 3.520,00
Totale				€ 118.400,00

Atale valore si ritiene opportuno sottrarre un valore forfetario di € 38.000,00, relativo alle condizioni d'uso del corpo B che necessita di lavori di manutenzione.

Evidentemente tale importo dovrà essere scorporato dal valore commerciale del bene innanzi indicato; si ha:

$$€ 118.400,00 - € 38.000,00 = € 80.400,00$$

questa ultima cifra rappresenta il valore effettivo dell'immobile che, arrotondato al migliaio di euro, risulta pari a **euro 80.000,00** diconsi **ottantamila euro**.

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

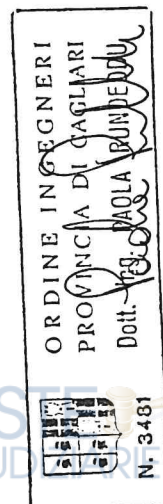
L'immobile risulta occupato dal Sig. _____ e famiglia in qualità di proprietario.

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto il mandato e ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami rilascio la presente relazione.

Allegati:

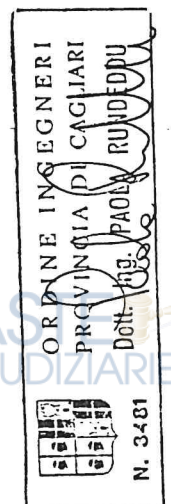
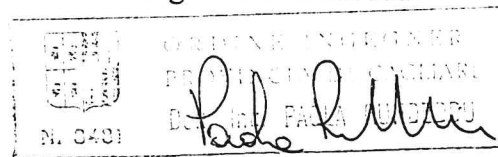
- Prescrizioni Urbanistiche;
- Copia dell'estratto di mappa catastale;



- Copia della visura catastale;
- Copia dell'accertamento e classamento catastale;
- Copia del progetto approvato e della concessione edilizia;
- Copia della pianta della situazione attuale;
- Documentazione fotografica.

Cagliari, 10/10/2007

Ing. Paola Rundeddu



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Verbale di Deposito di Consulenza Tecnica

Nella causa promossa da:

R.G.= 405/2001

davanti al Cancelliere sottoscritto in data _____
è personalmente comparso l'Ing. Paola Rundeddu il quale, in
esecuzione dell'incarico conferitogli, presenta la relazione che precede
scritta su n. 7 facciate e relativi allegati dichiarando che in essa è
riferito il risultato delle operazioni affidategli.

La stessa è firmata in ogni foglio.

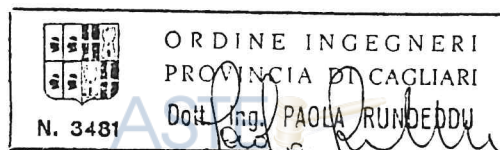
Del che il presente processo verbale.

Letto, confermato e sottoscritto.

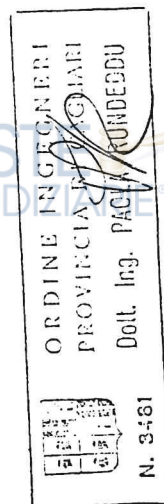
Cagliari, 10/10/2007

Il Cancelliere

Il Consulente



ALLEGATI



PRESCRIZIONI URBANISTICHE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ZONE B

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Art. 14

ZONA B - DI COMPLETAMENTO

Comprende la parte del centro urbano adiacente al centro storico con assetto viario pressoché definito e per lo più completamente edificato.

È consentita per concessione diretta la costruzione nei lotti ancora liberi, la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento di fabbricati esistenti, nel rispetto dei seguenti indici massimi:

Indice di fabbricabilità
fondiaria If

2,5 mc/mq

Tale densità può essere incrementata fino a 3 mc/mq, a condizione che vengano cedute al Comune aree da destinare a parcheggi pubblici, al di fuori delle sedi viarie, nella misura di 12 mq ogni 100 mc di costruzione aggiuntiva. Nell'impossibilità accertata di individuare dette aree all'interno del lotto, queste possono essere reperite in aree limitrofe o sostituite da un corrispettivo monetario calcolato moltiplicando i mq di superficie da cedere per 1,5 volte il valore (a mq) stabilito dal Consiglio Comunale ai fini I.C.I. per la sottozona in cui ricade il lotto.

Altezza massima Hmax

7,5 m

e comunque non superiore alla distanza dal fabbricato prospiciente lungo strada, oppure 1,5 volte la larghezza della strada qualora l'edificazione sia prevista a filo strada.

Distanza minima dai confini

4,0 m

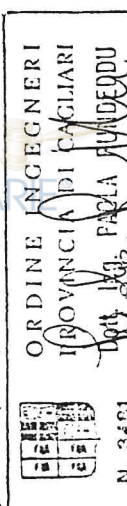
dai confini privati

2,5 m

dai confini stradali

Le costruzioni possono sorgere a filo strada, ove le caratteristiche del lotto lo consentano, ovvero debbono attestarsi su allineamenti arretrati già esistenti, laddove chiaramente definibili, o su un nuovo allineamento arretrato che il Comune intenda imporre con delibera del Consiglio Comunale, salvo casi di lotti con fronte strada di almeno 20 ml, per i quali è consentita una discontinuità.

Nelle zone inedificate o rese libere a seguito di demolizione, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 24,00, nel caso di impossibilità (dimostrata con opportuni elaborati grafici) a costruire in aderenza, se il rispetto delle distanze minime



implichi l'impossibilità di utilizzo dell'area, è consentita la riduzione di dette distanze nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 873. del Codice Civile.

Per gli interventi di nuova edificazione, compresi gli ampliamenti e/o le sopraelevazioni, deve essere previsto uno spazio per parcheggi pari ad almeno 1 (uno) mq per ogni 10 (dieci) mc di volume, ai sensi dell'art. 41-sexies della L. 1150/1942.

Per gli ampliamenti la dotazione su citata deve essere garantita solo sul volume aggiuntivo.

Al fine della determinazione del volume massimo consentito viene considerato il lotto completo delle parti eventualmente cedute (gratuitamente), per allineamenti stradali.

Art. 15

ZONA C - DI ESPANSIONE

Comprende le parti del territorio destinate all'insediamento di nuovi complessi residenziali.

L'edificazione di tali zone è subordinata alla preventiva approvazione di un Piano di Lottizzazione Convenzionata redatto in conformità delle disposizioni contenute nel Decreto Regionale dell'Assessore degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica n. 2266/U del 20/12/1983.

Il piano di lottizzazione dovrà essere esteso all'intero comparto. Ai sensi dell'art. 3 della L.R. 1 luglio 1991, n. 20, è possibile darne attuazione per stralci funzionali convenzionabili separatamente di dimensione minima pari ad almeno un terzo del comparto.

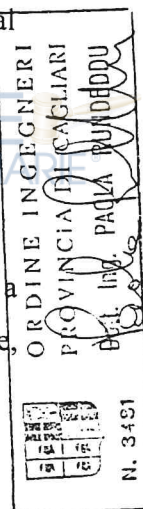
La destinazione delle aree ancora libere non deve intendersi esclusiva per case di abitazione, ma devono ritenersi incoraggiate iniziative private di interesse collettivo atte a dotare queste zone di attrezzature complementari, tipo alberghi, negozi, cinema, ecc., a quelle pubbliche previste dal piano urbanistico.

Le sottozone C8, C10, C11, C12 e C14 non sono ancora lottizzate.

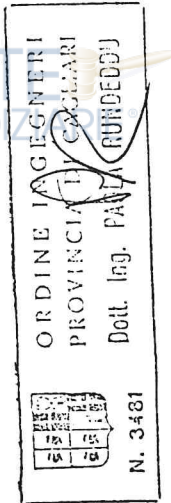
La loro attuazione si articola in due fasi:

la prima fase, da realizzarsi nei primi 10 anni, comprende le sottozone C8, C11 e C12;

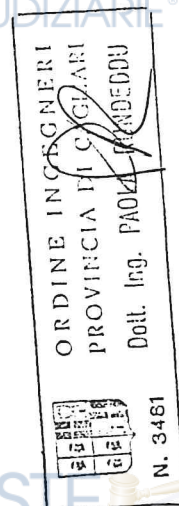
la seconda fase comprende le sottozone C10 e C14, essa può essere realizzata, a condizione che sia già stata almeno la metà delle volumetrie previste nella prima fase, dall'undicesimo al ventesimo anno,



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
NCEU F. 27, mapp.li 295 - 680



**ACCERTAMENTO E
CLASSAMENTO CATASTALE
NCEU F. 27, mapp.li 295 - 680**



Scheda N.

(progressivo identico a quello assegnato dall'Ufficio
nella scheda mod. 1 (Catasto E. U.) a pag. 1)

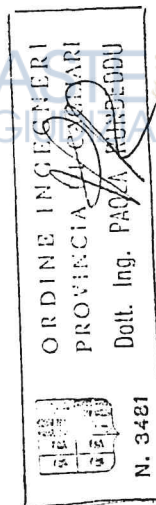
Mod. 5 (Catasto E. U.)

Provincia di CAGLIARI16
6

ACCERTAME

Ditta dichiarata ⁽¹⁾		Consistenza effettiva Numero	Consistenza catastale parziale Numero
<u>110</u>		<u>4</u>	<u>4</u>
		<u>1</u>	<u>0.33</u>
		<u>2</u>	<u>0.50</u>
Rione	Via	risivamente * <u>4.83</u>	
N.	Piano	di * <u>0.24</u>	
VARIAZIONI D'INTESTAZIONE:		ale catastale <u>5.04</u>	
Ditta		mezzo vano <u>5</u>	
Nota di voltura N.			
(1) Quella che figura nella scheda di dichiarazione d'affitto. Per il genere della località, se: signorile, civile, servizi pubblici di trasporto, se: ottimo, buono, deficiente recente, recentissima. Per la qualità delle strutture, se: grado di finimento, se: ricco, ordinario, semplice, rustico normale, scarsamente ricercata, non richiesta. Per gli (3) Per il calcolo della consistenza, osservare le norme saranno anch'essi computati ciascuno per un'unità in c...		di * catastale mq. o al mc.	
DITTA DA ISCRIVERE NEL NUOVO CANTO URBANO:			
Rione		L.	
N. <u>9</u>		Piano <u>1</u>	
Destinazione ed uso <u>abitazione</u>			
(5) Per il Nuovo Catasto Edilizio Urbano, usare per i centri sprovvisti di mappa usare come numero progressivo assegnato dall'Ufficio alla corrispo...		mappa assunto come principale. Indicazione - D/ - seguita dal	

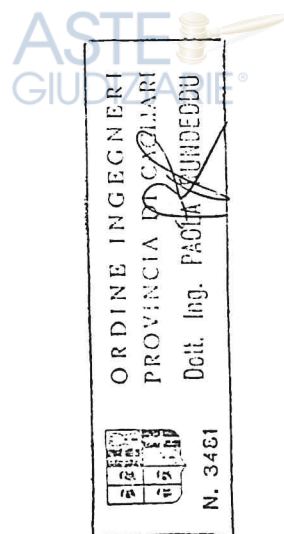
(Vedi retro)



(3202345) Roma, 1917 - Istituto Poligrafico dello Stato P. V. (c. 700.000)

**PROGETTO APPROVATO E
CONC. EDIL. N. 9 DEL 26/04/2006**

- **Pianta piano terra** scala 1:100
- **Pianta coperture** scala 1:100
- **Prospetti** scala 1:100
- **Sezioni** scala 1:100





COMUNE DI GUASILA

PROVINCIA DI CAGLIARI

Via Gaetano Cima 7 – 09040 GUASILA (CA)

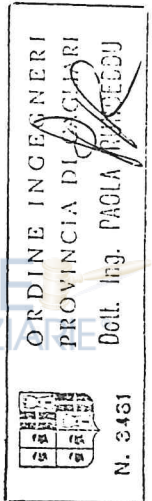
Tel. 070/983791 Fax 070/986005 C.F. 80007250923

UFFICIO TECNICO - EDILIZIA PRIVATA

CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI

PRATICA EDILIZIA N. 18/05 in data 20.09.2005

CONCESSIONE N. 09/06 in data 26 aprile 2006



IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Vista la domanda prot. n. 4171 in data 20.09.2005 inoltrata dal
Guasila il - Codice Fiscale

2), diretta ad ottenere la concessione per eseguire i lavori di "Ristrutturazione di un fabbricato adibito a civile abitazione" sita in Via N. Sauro, distinto al Catasto al Foglio 27 mappali 295 – 680 per una superficie fondiaria di mq. 455,87, ricadente nella zona "B" del PUC vigente.

Visti i disegni e gli altri elaborati tecnici allegati alla domanda stessa;

Visto il parere dell'Unità Sanitaria Locale in data 11 ottobre 2005, di seguito riportato: Favorevole;

Visto il parere del Responsabile dell'Area Tecnica in merito agli elaborati esaminati e risultati compatibili con il regolamento edilizio vigente, si esprime parere: Favorevole;

VISTE le vigenti norme urbanistico - edilizie e, in particolare:

- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;
- la legge 17 agosto 1942, n. 1150 e la legge 6 agosto 1967, n. 765;
- il Decreto Assessoriale R.A.S. del 20 dicembre 1983, n. 2266/U recante Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni di Sardegna.
- la Circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed urbanistica della R.A.S. del 10 maggio 1984, n. 1, contenente le istruzioni per l'applicazione delle disposizioni di carattere innovativo contenute nel D.A. 20 dicembre 1983, n. 2266/U.
- il Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed urbanistica della R.A.S. del 31 gennaio 1978, n. 70, sulla definizione delle tabelle parametriche relative agli oneri di urbanizzazione ai sensi della L. 28 gennaio 1977, n. 10;

- il Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed urbanistica della R.A.S. del 31 gennaio 1978, n. 71-U, sulla determinazione della quota del contributo di concessione afferente il costo di costruzione ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10;
- la L.R. 23/85 e successive modifiche ed integrazioni recante norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative;
- la L.R. 45/89 recante norme per l'uso e la tutela del territorio regionale;
- la L.R. n. 32/91 recante norme per favorire l'abolizione delle barriere architettoniche;

VISTO il R.D.L. 30 dicembre 1923 n. 3267;

VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 20 aprile 1978 con la quale si è provveduto ad approvare le tabelle parametriche definitive sugli oneri di urbanizzazione legge 28.01.1977 - Decreto Ass. EE.LL. Fin. Urb. Del 31.01.1978 n. 70;

VISTA la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 20 aprile 1978 avente ad oggetto l'approvazione della convenzione tipo di cui alla L. 28.10.1977;

VISTA la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 5 giugno 1978 avente ad oggetto l'attuazione dell'art. 17 della L.R. 28 aprile 1978 n. 30, rateizzazione e modalità pagamento oneri di urbanizzazione di cui alla legge "Bucalossi";

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 04 maggio 1983 avente ad oggetto l'adozione atto d'obbligo unilaterale;

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 29 agosto 1983 avente ad oggetto l'integrazione alla deliberazione del C.C. n. 29 del 04.05.1983 avente per oggetto "Adozione schema di atto unilaterale d'obbligo";

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 28 luglio 1988 avente ad oggetto la Determinazione corrispettivo monetario di cui all'art. 6 "Zone B di completamento residenziale" delle norme di attuazione del programma di fabbricazione;

VISTA la Deliberazione di Giunta Comunale n. 118 del 18 luglio 2000 avente ad oggetto l'adeguamento del costo di costruzione L. 28.01.77 n. 10;

VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 14 giugno 2002 avente ad oggetto L. 10/77 Individuazione del costo di costruzione degli edifici non residenziali con la quale tra l'altro si è deliberato di fissare le quote di incidenza sul costo di costruzione per determinare gli oneri concessori relativi a interventi su edifici esistenti in misura pari ai valori determinati per le nuove costruzioni;

VISTE le vigenti norme tecniche per l'edilizia in materia di strutture in conglomerato cementizio armato normale, precompresso e a struttura metallica di cui alla legge 5 novembre 1971, n. 1086;

VISTE le vigenti norme in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico (decreto-legge 30 gennaio 1971, n. 5, convertito dalla legge 30 marzo 1971, n. 118 - legge 9 gennaio 1989, n. 13 e successive modificazioni - D.M. 14 giugno 1989, n. 236 - legge 5 febbraio 1992, n. 104 e D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503)

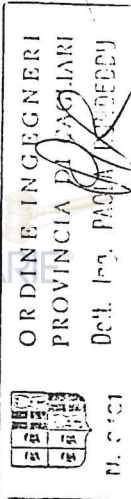
VISTE le vigenti norme in materia di sicurezza degli impianti e di contenimento dei consumi di energia negli edifici tra cui la legge 5 marzo 1990, n. 46 e la legge 9 gennaio 1991, n. 10.

VISTE le vigenti norme poste a tutela dei beni culturali, architettonici e paesaggistico - ambientali e, in particolare, il D. Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 e la L.R. 28/98 e le conseguenti Direttive Regionali;

VISTE le vigenti norme in materia di circolazione stradale, polizia locale, sicurezza sul lavoro e nei cantieri temporanei e mobili, igiene urbana e le disposizioni aventi specifica attinenza con gli interventi in oggetto.

VISTI gli strumenti urbanistici comunali e in particolare:

- Piano Urbanistico Comunale vigente ()



CONSIDERATO che la destinazione d'uso dell'opera oggetto di intervento è la seguente: fabbricato residenziale, la quale risulta compatibile con le previsioni degli strumenti urbanistici comunali.

Dato atto che per la realizzazione degli interventi in oggetto, l'ammontare complessivo del contributo di costruzione per il rilascio della concessione edilizia è stato così determinato:

Concessione gratuita ex art. 17 D.P.R. 380/01;

PRESO ATTO che il richiedente ha dimostrato di avere titolo alla concessione, con

→ attestazione del richiedente, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/00, da cui risulta il titolo di legittimazione alla presentazione della richiesta di concessione edilizia, ai sensi dell'art. 11, comma 1, del D.P.R. n. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni

Visto l'art. 107, comma 3, lett. f), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

CONSIDERATO, per quanto indicato in premessa, di poter procedere al rilascio della presente concessione ;

RILASCIA

la CONCESSIONE

per la realizzazione degli interventi indicati in premessa, come risulta dagli allegati elaborati di progetto, composti da

- n. 1 tavola di elaborati grafici -
 - n. 1 relazione tecnica -
 - n. 1 relazione L. 13/89 -
- redatto dall'Ing.

assume la Direzione dei lavori

La realizzazione degli interventi indicati in premessa dovrà svolgersi, sotto l'osservanza delle vigenti norme legislative e regolamentari in materia di edilizia e di urbanistica, di tutela dei beni culturali ed ambientali, di igiene, di polizia locale, di circolazione stradale, di sicurezza del lavoro e nei cantieri temporanei e mobili ed in conformità al progetto presentato, nonché alle prescrizioni sotto riportate e fatti salvi in ogni caso i diritti di terzi.

L'inizio dei lavori dovrà avvenire entro un anno dalla data di rilascio del presente permesso di costruire. Il concessionario ha l'obbligo di comunicare al Responsabile del Servizio Tecnico la data dell'inizio lavori entro sette giorni dall'inizio del medesimo; tale comunicazione può altresì essere inviata anche da D.L. o dal costruttore.

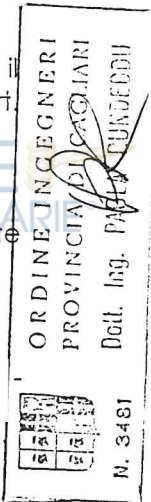
Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori.

Entrambi i termini citati possono essere prorogati, con provvedimento motivato da parte del Responsabile del Servizio Tecnico, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del Concessionario. Decorsi tali termini si applicano le disposizioni dell'art. 15, commi 2,3 del D.P.R. 380/01.

La presente concessione edilizia si intenderà decaduta con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data della comunicazione di inizio degli stessi.

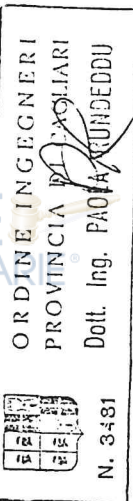
PRESCRIZIONI GENERALI

- Nel corso dei lavori dovranno applicarsi tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
- I diritti dei terzi devono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.
- Il committente o il responsabile dei lavori è tenuto a trasmettere all'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 3 comma 8 del Decreto Legislativo n. 494/96, modificato dall'art. 86, comma 10, del D. Lgs. 276/2003, prima dell'inizio dei lavori oggetto della concessione edilizia o all'atto della



presentazione della denuncia di inizio attività o dell'autorizzazione, il nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori unitamente alla seguente documentazione:

- a. Dichiarazione resa dall'impresa esecutrice dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, nonché una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti;
 - b. Un certificato di regolarità contributiva. Tale certificato può essere rilasciato, oltre dall'INPS e dall'INAIL, per quanto di rispettiva competenza anche dalle casse edili le quali stipulano una apposita convenzione con i predetti istituti al fine del rilascio di un documento unico di regolarità contributiva;
- Dovranno essere scrupolosamente osservate, se ed in quanto applicabili, le norme e le disposizioni sulle opere in conglomerato cementizio armato norme e precompresso ed a strutture metalliche, ai sensi della legge 5 novembre 1971, n. 1086 e secondo quanto previsto dalle vigenti norme regionali attuative, incluse le disposizioni legislative e regolamentari nazionali approvate in esecuzione della stessa legge n. 1086/71, anche nel rispetto della "Normativa Tecnica per l'Edilizia" riportata nel D.P.R. 380/01.
 - Qualora non siano stati indicati nella richiesta di concessione edilizia, il nominativo e l'indirizzo dell'impresa esecutrice dei lavori e quelli del direttore dei lavori, come di regola deve avvenire, il titolare del permesso di costruire è tenuto a segnalarli per iscritto al Responsabile del Servizio Tecnico prima dell'inizio dei lavori;
 - Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare del permesso di costruire dovrà darne immediata notizia, segnalando nel contempo, con le stesse modalità di cui al punto precedente i nuovi nominativi, pena la sospensione dei lavori iniziati.
 - In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale nei limiti di competenza.
 - Nel cantiere, dal giorno di inizio dei lavori dovranno essere conservati una copia del progetto generale, del progetto delle strutture e della relazione illustrativa, con l'attestazione dell'avvenuto deposito rilasciato dall'ufficio competente.
 - Nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere esposta una tabella recante, numero, data e titolare della concessione edilizia, l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice, le generalità del progettista, del direttore dei lavori e ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo deve essere esibita la concessione edilizia.
 - Il personale di vigilanza e controllo ha libero accesso al cantiere e ad esso dovrà essere prestata tutta l'assistenza richiesta.
 - Nelle manomissioni del suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti dei servizi pubblici. In presenza di impianti idrici, fognari, elettrici, telefonici il titolare della concessione edilizia è tenuto ad informarsi presso i gestori di tali impianti sulla loro esatta ubicazione.
 - Non è consentito ingombrare le vie e gli spazi pubblici. Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'Ufficio Comunale competente, con riserva di revoca qualora il comune lo ritenesse necessario per esigenze di pubblico interesse. Le aree così occupate dovranno essere restituite nello stato originario a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o spesi per più di un mese.
 - Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici. La recinzione del cantiere dovrà essere di aspetto decoroso, alta almeno m. 2,50, dipinta a strisce bianche e rosse per tutta l'altezza e munita di rifrangenti e, comunque, nel rispetto della vigente normativa di sicurezza nei luoghi di lavoro e nei cantieri temporanei mobili. Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterna a vetri rossi che dovrà restare accesa dall'ora corrispondente al tramonto a quella corrispondente al sorgere del sole.
 - Ai sensi della legge 9 gennaio 1991, n. 10 recante "Norme in materia di uso razionale dell'energia e per il contenimento del consumo di energia negli edifici" e delle relative norme attuative (D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412) ed in particolare ai sensi degli artt. 26 e 28 della stessa



legge, il proprietario o chi ne ha titolo deve depositare il progetto e la relazione tecnica sottoscritti dal progettista o dai progettisti, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori, relativi alle opere di cui agli artt. 25 e 26 della legge 10/91 (quali l'installazione dell'impianto termico o i lavori per la realizzazione dell'isolamento termico), per ottenere l'attestazione dell'avvenuto deposito da parte degli uffici comunali. La relazione tecnica deve essere redatta secondo i modelli-tipo approvati con Decreto del Ministero dell'Ind. Comm. e Artigianato 13 dicembre 1993 (G.U. n. 297 del 20.12.93) e deve essere depositata in Comune secondo le modalità previste con Circolare 13 dicembre 1993, n. 231/F dello stesso Ministero (G.U. n. 297 del 20.12.1993). Deve essere rispettato quanto prescritto negli artt. Da 122 a 135 del D.P.R. 380/01.

- Devono essere rispettate le norme di sicurezza degli impianti tecnici di cui alla legge 5 marzo 1990, n. 46 e successive modificazioni, al D.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447.
- Per gli allacci alle pubbliche reti delle fognature e degli acquedotti comunali, dovrà essere presentata dall'interessato preventiva richiesta; i relativi lavori potranno essere iniziati solo dopo intervenuta l'autorizzazione dell'ente competente, previo versamento dei prescritti contributi regolamentari e delle cauzioni, a garanzia del ripristino delle proprietà comunali.
- Le cauzioni, versate al comune per l'occupazione di suolo pubblico e per gli allacci idrici e fognario, saranno restituite, a norma del regolamento, previo benestare del competente ufficio comunale, che accerterà l'avvenuta restituzione in pristino dello stato delle proprietà comunali interessate dai lavori.
- Nel corso della costruzione dovranno adottarsi tutte le cautele (nell'osservanza delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari) e tutte le precauzioni allo scopo di evitare incidenti e danni alle cose ed alle persone e di ovviare, per quanto possibile, i disagi che i lavori possono arrecare ai terzi comunque interessati.
- L'impiego di mezzi d'opera rumorosi, o comunque molesti per la quiete e l'igiene pubblica, dovrà essere ridotto al tempo strettamente indispensabile e comunque limitato nell'orario stabilito dalle vigenti norme regolamentari.
- La domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 24 e 25 del D.P.R. 380/01.
- Il titolare della concessione edilizia, il tecnico direttore dei lavori e l'impresa esecutrice dei medesimi, sono responsabili dell'inosservanza delle norme di legge dei regolamenti comunali, come dalle modalità esecutive fissate nella presente concessione edilizia, secondo quanto previsto dall'art. 29 del D.P.R. 380/01. L'inosservanza del progetto approvato comporta l'applicazione delle sanzioni penali e amministrative di cui alla vigente legislazione in materia.
- Eventuali servizi di pubblica utilità esistenti sul lotto da edificare dovranno essere spostati a cura e spese del titolare della concessione edilizia.
- L'eventuale previsione nel progetto allegato di locali ad uso commerciale, sociosanitario non implica automaticamente il rilascio per l'esercizio delle attività che dovrà essere subordinata al rispetto delle vigenti norme in materia.
- E' fatto obbligo di rispettare, anche se nel presente atto non sono esplicitamente richiamate, le prescrizioni vigenti in materia urbanistico - edilizia, le vigenti norme tecniche per l'edilizia, le vigenti norme in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico, le vigenti norme in materia di sicurezza degli impianti e di contenimento dei consumi di energia negli edifici, le vigenti norme poste a tutela dei beni culturali, architettonici e paesaggistico - ambientali, le vigenti norme in materia di circolazione stradale, polizia locale, sicurezza sul lavoro e nei cantieri temporanei e mobili, igiene urbana e le disposizioni aventi specifica attinenza con gli interventi in oggetto, e infine, gli strumenti urbanistici comunali nonché il regolamento edilizio comunale vigente.
- Il concessionario ha l'obbligo di comunicare al Sindaco per iscritto l'avvenuta ultimazione dei lavori entro 30 giorni dal termine dei medesimi.
- In caso di interruzione dei lavori, il concessionario deve darne comunicazione scritta al Sindaco entro sette giorni dal loro verificarsi, e così pure deve successivamente comunicare, sempre per iscritto la ripresa dei medesimi; durante il periodo di interruzione il concessionario deve eseguire le opere necessarie a garantire la solidità degli scavi e delle parti costruite, nonché degli impianti di cantiere; in caso di inadempienza il Sindaco provvederà a spese dell'interessato;

ORDINE INGEGNERI	PROVINCIA DI CAGLIARI	Dc. l. 153. PAG. 15
N. 3481		

100

- La presente co-terzi, e non incide realizzando.

chiedente senza pregiudicare i suoi diritti reali relativi all'

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIA

Responsabile dell' Area Tecnica

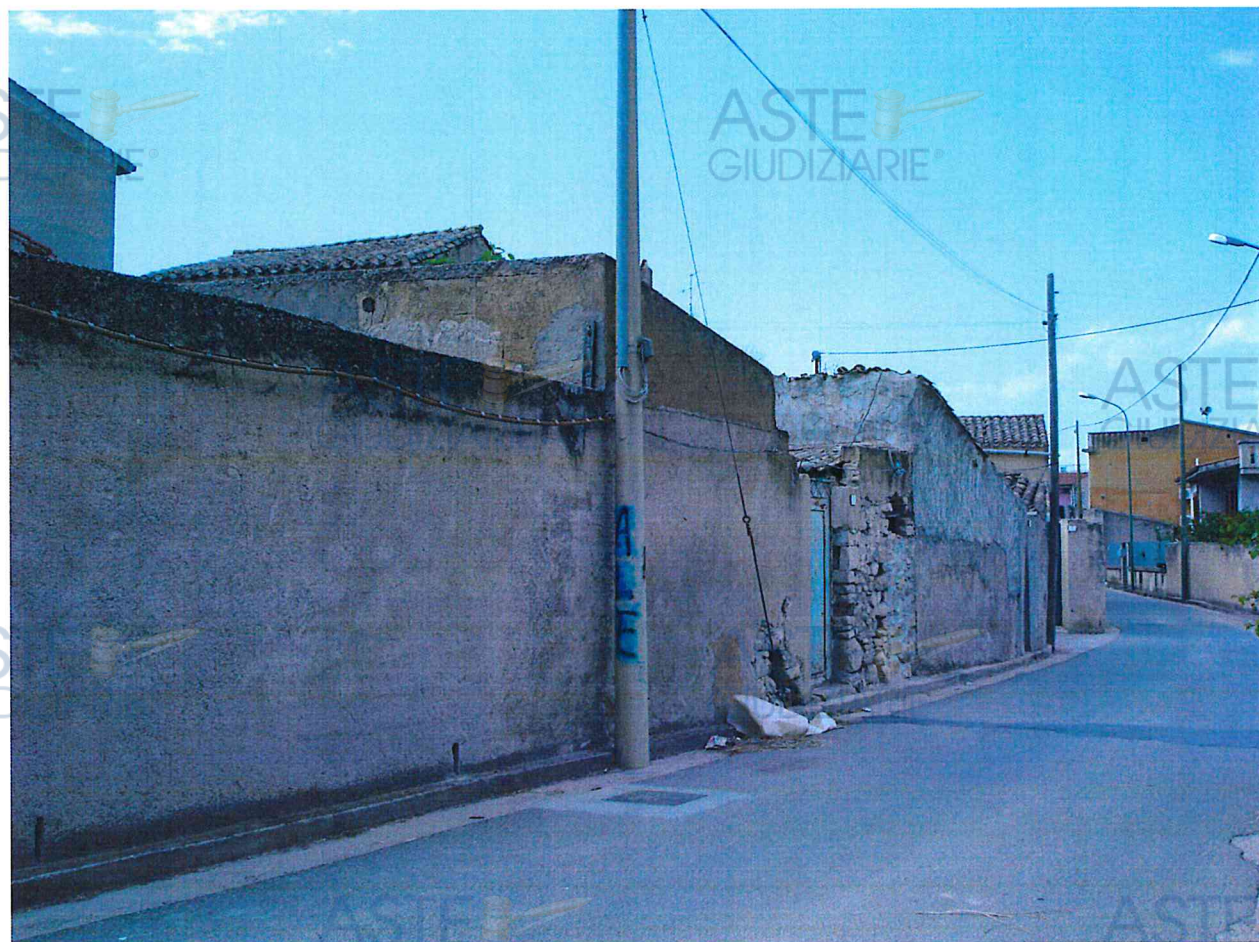
a di aver ritirato l'originale
ligarsi all'osservanza di t

con allegato il  subordinata.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI CAGLIARI Dott. Ing. PABLO RINDESSU	N. 3481
--	---------

VEDUTA DALLA VIA NAZARIO SAURO



ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI
Dott. PAOLA RUSSO

N. 3481

INGRESSO AL CORPO A



CORPO A: SOGGIORNO-CUCINA



ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI
Dott. Ing. NICOLA RUNEDDU
N. 3481

CORPO A: SOGGIORNO-CUCINA



CORPO A: SOPPALCO NON ACCESSIBILE



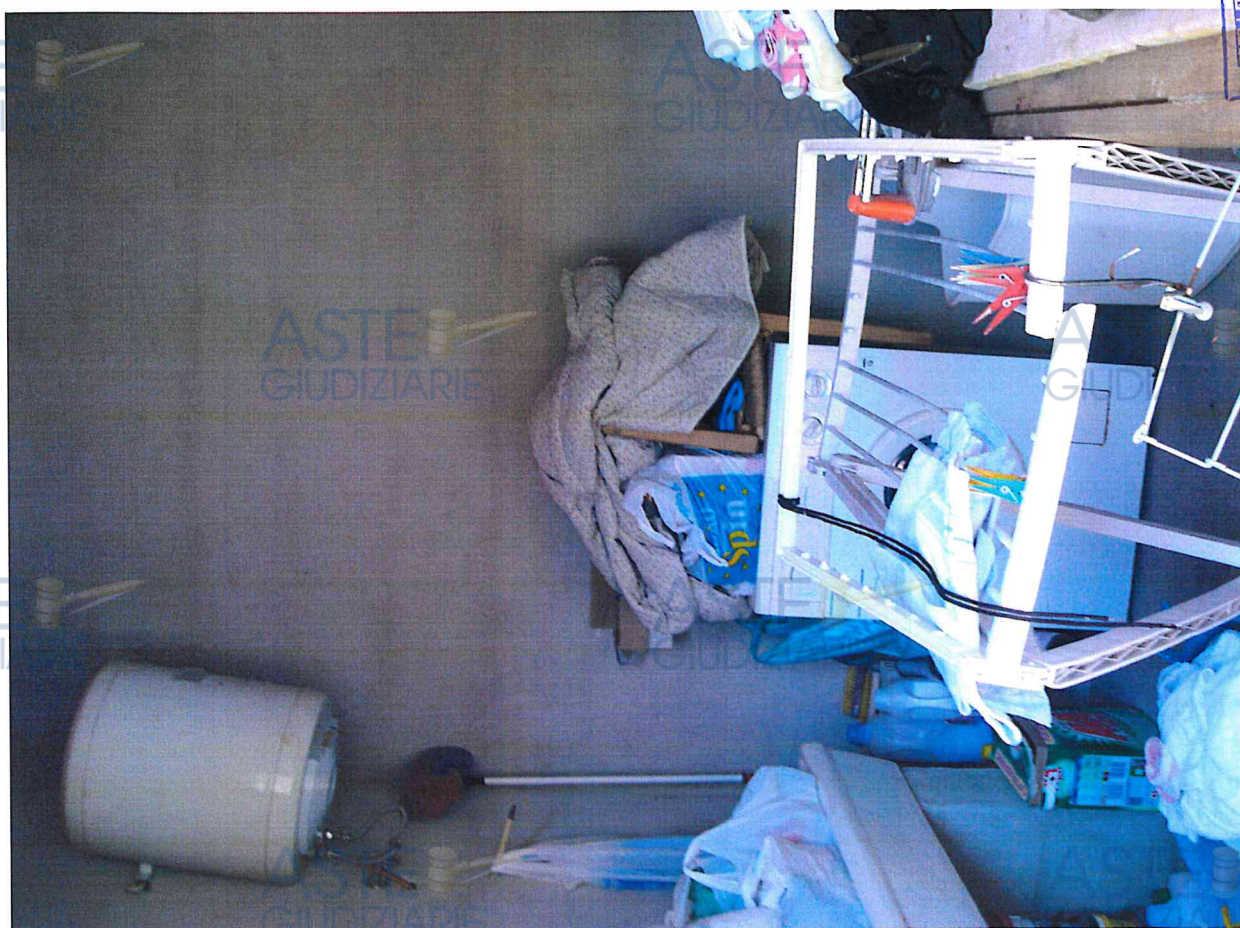
CORPO A: BAGNO



ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI
Dott. Ing. MAURA RUNDEDDU



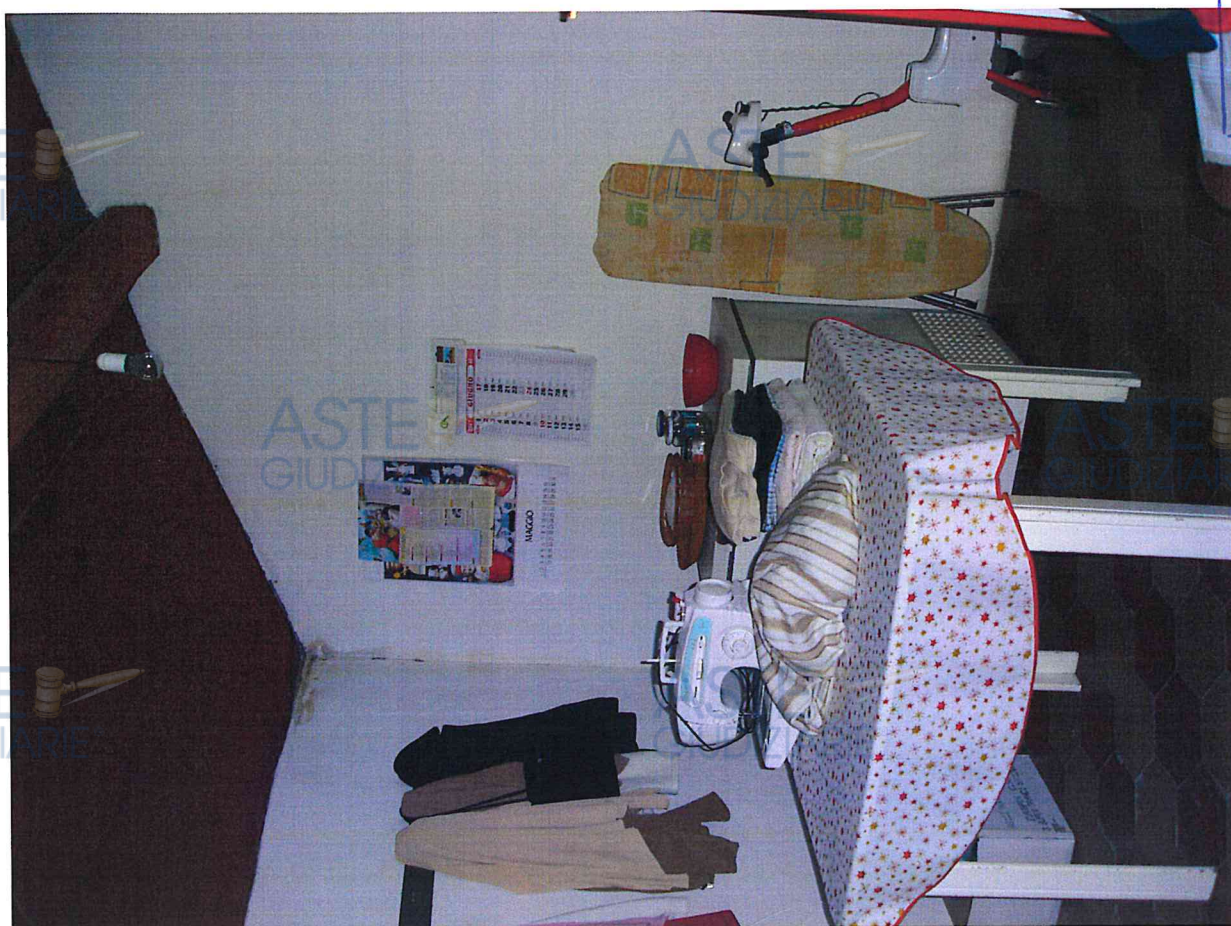
CORPO A: LAVANDERIA



CORPO B: DISIMPEGNO



CORPO B: STUDIO



ORDINE INGEGNERI
DI CAGLIARI
PROVINCIA
Dott. Ing. PELLA RUNDEDDU

CORPO B: CORRIDOIO



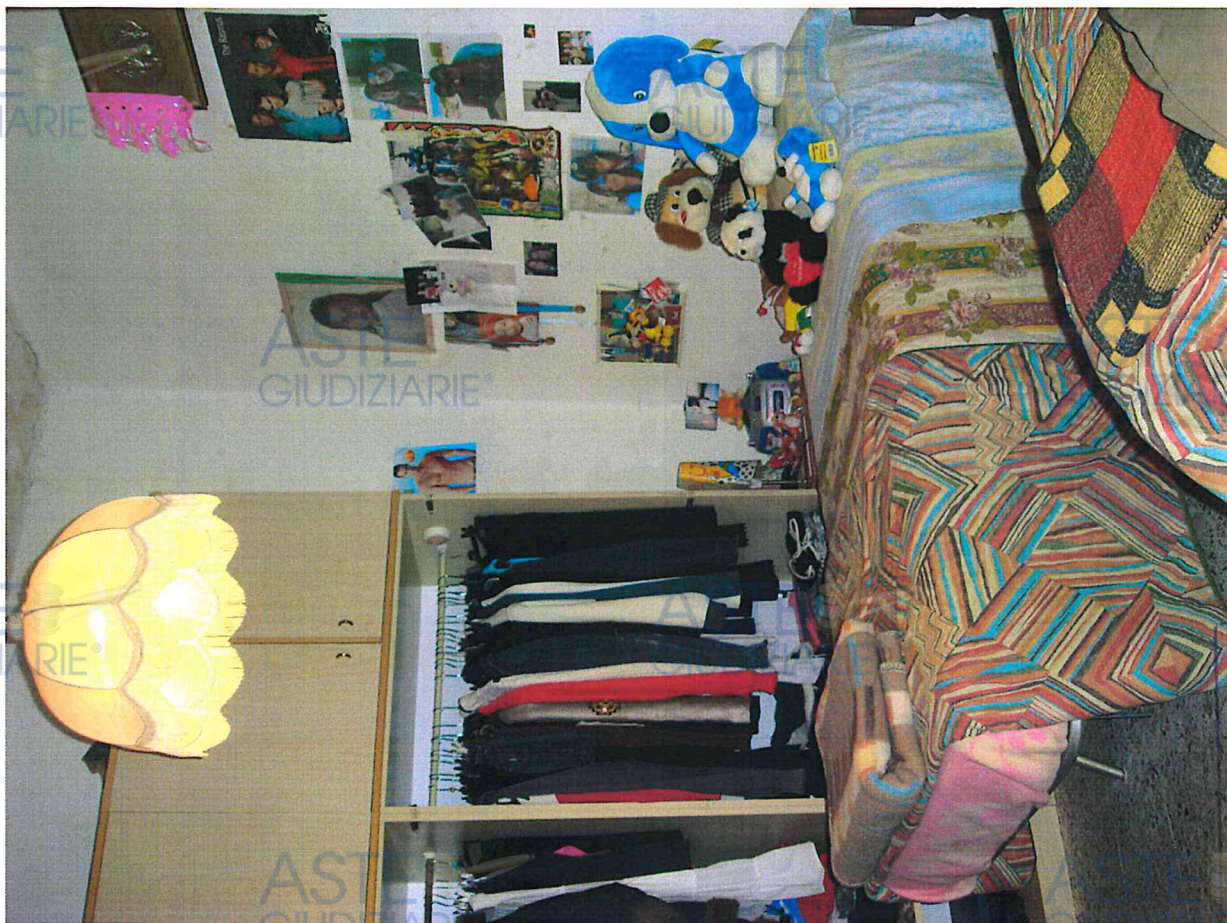
CORPO B: CAMERA



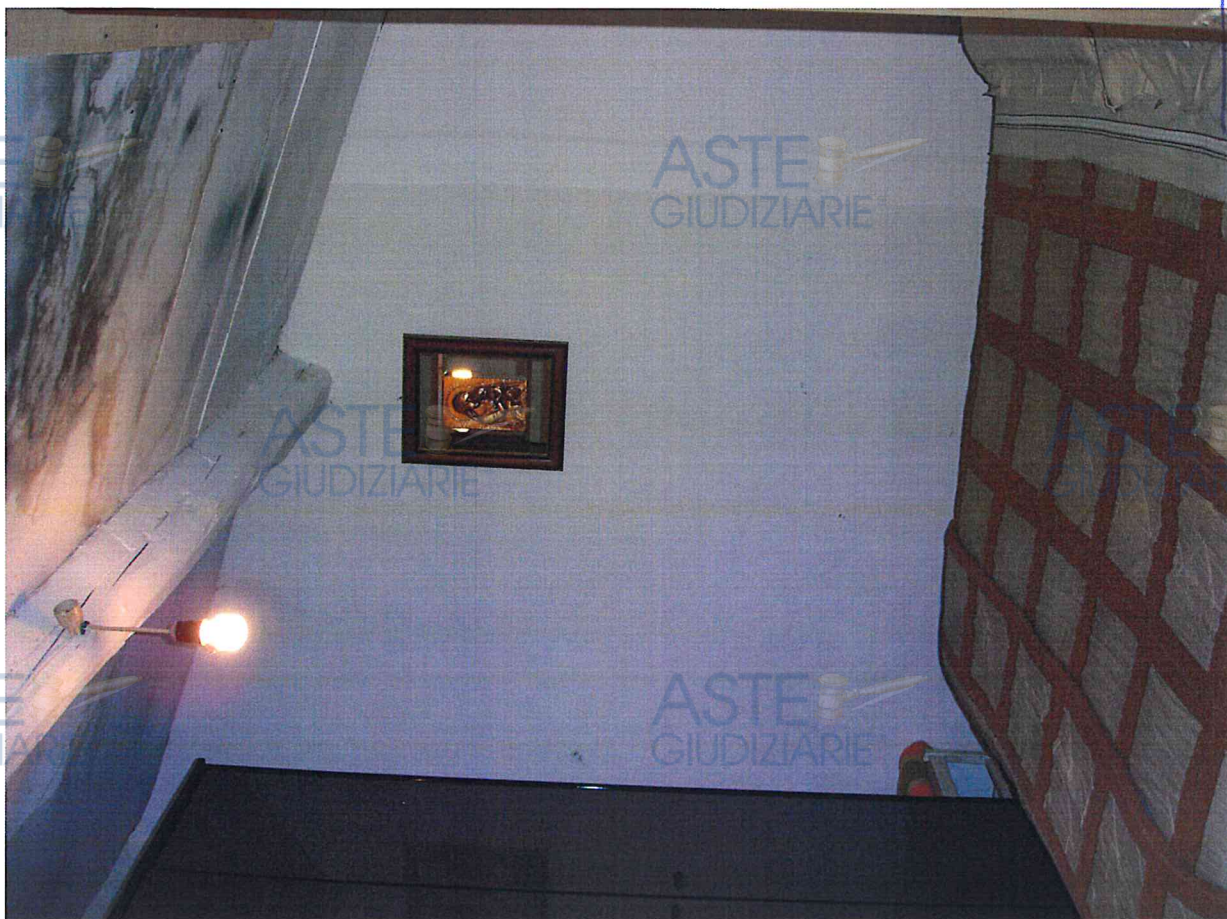
ORDINE INGEGNERI
PROV. DI CAGLIARI
Dott. *[Signature]* MARIA RINDELLI



CORPO B: CAMERA



CORPO B: CAMERA



ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI
Dott. M. PAOLA RUNEDDU