



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Fallimento n. 78/2010

Curatore: Dott. Gualtiero Contu

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PER INQUADRAMENTO URBANISTICO DI UN'AREA IN CAGLIARI
PERTINENTE AL FALLIMENTO N. 78/2010

Il C.T.U.: Ing. Giuseppe Pietro Floris

1 - PREMESSA

Con nota 05/03/2024 io sottoscritto Ing. Giuseppe Pietro Floris, regolarmente iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, ho ricevuto dal Curatore del Fallimento in liquidazione Dott. Gualtiero Contu l'incarico di individuare l'attuale inquadramento urbanistico dell'immobile sito nel comune di Cagliari, distinto al CT col mappale 179 del foglio 4 del comune catastale di Monserrato della superficie di 2.655 mq, già oggetto di valutazioni tecnico-estimative nel Procedimento Esecutivo R.E. 365/07 del Tribunale di Cagliari.

*

2 - CONCLUSIONI DELLA CTU REDATTA NEL PROCEDIMENTO

ESECUTIVO R.E. 365/07

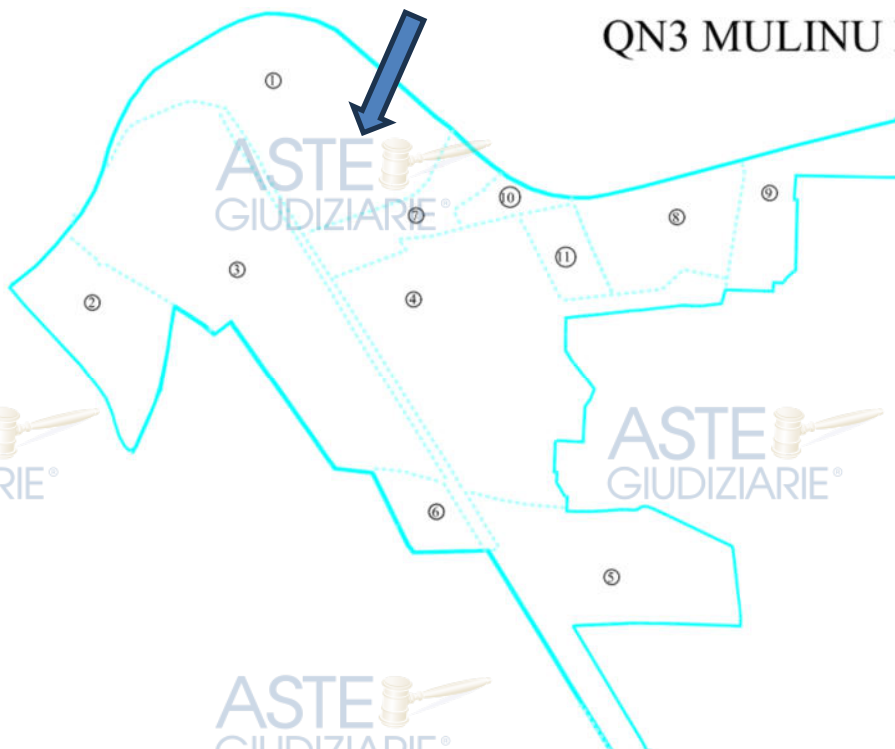
L'immobile è costituito da un'area all'incirca trapezia, facilmente raggiungibile dall'attuale Via Umberto Ticca, non distante dall'innesto sul viale Monastir.



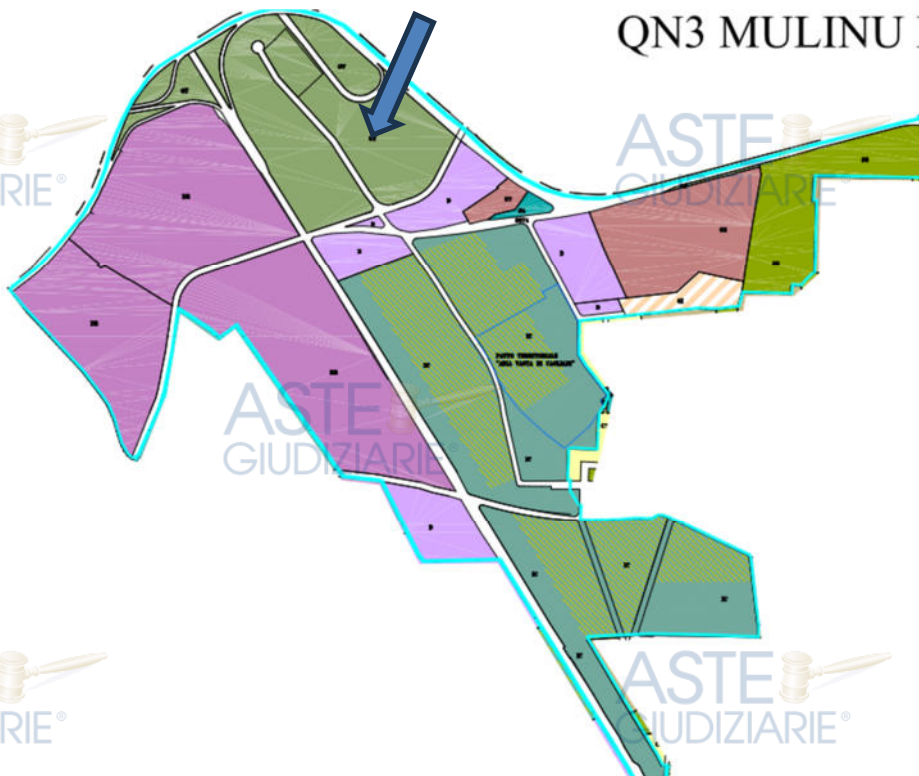
Sulla base del certificato di destinazione urbanistica del 26/09/2008, il CTU nella procedura RE 365/07

Geom Piergiorgio Porcu precisava che l'area ricadeva all'interno del quadro normativo QN3 – Mulinu Becciu, unità cartografica 1, parte maggiore in zona omogenea GT (aree per attrezzature tecnologiche specializzate) e in minima parte in sedime stradale di piano.

QN3 MULINU BECCIU



QN3 MULINU BECCIU



2 – L'INQUADRAMENTO ATTUALE

Con Delibera di Consiglio n. 6 del 20/01/2022 il Comune di Cagliari ha approvato il Piano urbanistico comunale in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino unico regionale (PAI), nella sua stesura preliminare, ai sensi dell'articolo 20 della L.R. 45/1989.

Secondo tale proposta, l'area in oggetto è indicata ricadere nel sistema del parco urbano diffuso metropolitano.



Secondo il procedimento per l'approvazione del PUC indicato all'art. 20 dalla L.R. 45/1989, il Piano urbanistico preliminare contiene: "...gli indirizzi per la pianificazione, le analisi e le valutazioni preliminari inerenti agli aspetti relativi all'assetto idrogeologico, agli aspetti paesaggistici, ambientali, storico-culturali e insediativi, richieste ai fini dell'adeguamento al PPR e il Rapporto ambientale preliminare comprendente le informazioni richieste dall'Allegato VI alla parte II del decreto legislativo n. 152 del 2006."

Il PUC preliminare non ha ad oggi avuto compiuto seguito, ossia, non è stato integrato e adottato dal

Consiglio Comunale.

In tale fase, pertanto, non si applicano le norme di salvaguardia previste dalla Legge n. 1902 del 03/11/1952 e, da un punto di vista normativo, vigono le norme indicate nella CTU del procedimento esecutivo in commento, in particolare date dagli artt. 42 e 43 delle NTA, ossia:

<<

Art. 43 - QN3 MULINU BECCIU

UNITÀ CARTOGRAFICA 1

SOTTOZONA GT – Attrezzature tecnologiche

L'unità cartografica comprende l'areale a ridosso della S.S. 554, attraversato dalla sede della linea ferroviaria, particolarmente indicato per la realizzazione di attrezzature di servizio alla mobilità metropolitana.

DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 29 relativamente alla sottozona GT, con le indicazioni di seguito riportate:

– destinazioni specifiche: parcheggi di scambio, attrezzature di supporto e sosta per il trasporto pubblico urbano ed extraurbano;

– destinazioni integrative: forestazione urbana, attrezzature per il verde e lo sport, con particolare riferimento agli sport motoristici, impianti tecnologici e telecomunicazioni;

– destinazioni complementari: pubblici esercizi e servizi accessori.

Oltre alle destinazioni sopra richiamate si confermano, limitatamente alle aree attualmente interessate, le seguenti:

– campo sosta nomadi;

– attrezzatura protezione civile e assistenza.

PARAMETRI URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale..... 0,10 mc/mq

Ripartizione delle cubature:

– destinazioni specifiche 70 %

– destinazioni integrative..... 20 %

– destinazioni complementari..... 10 %

Altezza massima degli edifici 12 mt

PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

Il piano attuativo deve interessare comparti minimi di almeno 3 Ha.

*

3 - CONCLUSIONE

Il Comune di Cagliari ha approvato Con Delibera di C.C. n. 6 del 20/01/2022 la stesura preliminare del Piano urbanistico comunale in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino unico regionale (PAI), ai sensi dell'articolo 20 c.2 della L.R. 45/1989.

L'approvazione della stesura preliminare non introduce il meccanismo della “doppia conformità” previsto dalla L. 1902/52 che sorge esclusivamente con il completamento di tutti i contenuti previsti per il piano secondo il procedimento richiamato, e la sua adozione.

In tali condizioni, restano ancora applicabili le Norme Tecniche d'Attuazione (NTA) del vigente PUC.

*

Si fa presente che il Comune di Cagliari, con Delibera di Consiglio Comunale n. 17/2011 del 28/03/2011 procedeva alla “nuova determinazione dei valori venali ed in comune commercio delle aree fabbricabili per zone omogenee ai fini dell'accertamento dell'Imposta Comunale sugli Immobili”, sulla scorta della relazione di consulenza tecnico-estimativa redatta dall'Ing. Michele Argiolas.

Si tratta di valori, pertanto, finalizzati a dare un dato impositivo minimo per tale imposta, e non costituiscono pertanto una valutazione specifica del bene secondo la dottrina estimativa.

Per la zona omogenea IC “C” Mulinu Becciu, per le aree non dotate di piano attuativo, ossia “non urbanizzate”, aventi destinazione urbanistica “GT aree per attrezzature tecnologiche specializzate”,

appartenenti all'Unità Cartografica nr. 1 del "Quadro Normativo QN3 Mulinu Becciu, tale elaborato indicava un "Valore minimo ICI per unità di superficie" di €/mq 16,00.

Tale valore aggiornato monetariamente all'attualità è di €/mq 20,00.

*

Con quanto su espresso, ritengo di avere compiutamente svolto l'incarico affidatomi, rassegno la presente relazione, e resto a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Cagliari, 25/07/2024

Il C.T.U. – (Ing. G.Pietro Floris)